

ASISTENTES

PRESIDENTE:

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

VICEPRESIDENTE

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

SECRETARIA:

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

VOCALES:

D. JOSE M^a MARQUEZ MORENO (COACM).
D. JOSE ANTONIO DE LA VEGA GARCÍA (COLEGIO APAREJADORES DE TOLEDO)
D. JOSE ANGEL GARCIA-REDONDO MORENO (D.P. AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL)
DÑA. ARANCHA HEREDERO HERRERA (FEDETO).
D. ANGEL AURELIO MARTINEZ TORRES (DELEG. PROV. INDUSTRIA, ENERGÍA Y MEDIO AMBIENTE).
D. JOSE DAVID PALACIO FERNANDEZ (D.P. EDUCACIÓN Y CIENCIA).
DÑA. ANA MARIA BARCALA CALVETE (DELEG. PROV. CULTURA, TURISMO Y ARTESANIA).
D. VICTOR CUELLAR RUIZ (CICCP CASTILLA LA MANCHA).
D. RAFAEL PEREZ DE AGREDA (ADMÓN GRAL. DEL ESTADO).

PONENTES:

D. RICARDO PINTO ARROYO (JEFE SERVICIO PLANEAMIENTO).

ACTA N° 3
COMISIÓN DE 30 DE MARZO DE 2010

En Toledo, siendo las 12:10 horas del día señalado, se reunieron en la Sala de Juntas de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda los señores al margen señalados, miembros de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, constituida de conformidad con lo establecido en el artículo 11 del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, bajo la Presidencia de su titular, asistidos por la Secretaria, quien suscribe, al objeto de celebrar la sesión para el día de la fecha y tratar los asuntos comprendidos en el Orden del Día.

Antes de comenzar la sesión de la Comisión el Sr. Presidente entrega a cada miembro de la Comisión un ejemplar del libro "Derecho de la Ordenación del Territorio y Urbanístico de Castilla-La Mancha" de Editorial Aranzadi s.a.

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

El acta de la sesión anterior, celebrada del día 25 de febrero de 2010, era conocida por los asistentes previamente, a quienes se les remitió con la citación, por lo que el Presidente de la Comisión propone que se evite su lectura y, con la unanimidad de todos los asistentes, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo **ACUERDA**

Aprobar el acta de la sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 25 de febrero de 2010.

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

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

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

2. MIGUEL ESTEBAN .EXPTE. 041/09 PL. MODIFICACION PUNTUAL Nº 4 DE LAS NN.SS.: REDELIMITACION DEL LIMITE DE SUELO URBANO EN LA ZONA NORTE DEL MUNICIPIO. PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN.

Antes de proceder a la exposición del presente punto, se aclara a los miembros de la Comisión que existe un error en el orden del día, ya que donde dice “2. MIGUEL ESTEBAN. EXPTE 015/08 PL” debe decir “2. MIGUEL ESTEBAN. EXPTE 041/09 PL”.

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

1.- Aprobar Definitivamente la Modificación Puntual en los términos del art. 37.5 TRLOTAU y 136.5 RP, supeditando dicha aprobación definitiva, en su eficacia, a la mera formalización documental de las siguientes correcciones:

En cuanto a la tramitación:

- Se deberá obtener Informe del SESCAM y de alguna entidad competente en materia sobre bienestar social.
- Se deberá obtener informe de la mancomunidad de aguas del Río Algodor.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que no existe afección a ningún otro organismo público.

En cuanto a la memoria y documentación técnica:

- Se ajustará el perímetro de la actuación con el objeto de incluir en el ámbito la superficie excluida correspondiente a la parcela con edificación existente, revisando la superficie y disposición de las cesiones y parámetros afectados para la delimitación establecida.
- Se deberá recalcular el aprovechamiento tipo conforme a los art. 71 TRLOTAU y 33 RP, teniendo en cuenta que se deberá justificar el coeficiente de ponderación aplicable al porcentaje de aprovechamiento lucrativo de cesión municipal.
- Se justificará y determinará el porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación sobre la base de la Disposición Transitoria Tercera de la ley 2/2009.
- Se completará la memoria de la Modificación Puntual con el informe de sostenibilidad económica previsto en el art. 15.4 TRLS 2008 y 30.3 TRLOTAU basado en la evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios.
- Se aportará la ficha urbanística de la unidad teniendo en cuenta todos los parámetros de la ordenación estructural, según lo indicado en los puntos anteriores, y se completará incluyendo el parámetro de densidad poblacional máxima, según se establece en el art. 24.1.d) del TRLOTAU.

- Se aportará documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

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

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

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

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

1. La **aprobación definitiva** de la citada modificación puntual en virtud de los art. 37.5 TRLOTAU y 136.5 RP condicionando dicha aprobación a la aportación de la documentación señalada en los art. 41.1. letras a, c, d, e y h del RP y los planos previstos en el art. 42 apartados 1, 2 y 4 RP, con la aclaración de que la aprobación definitiva de esta modificación puntual no presupone la viabilidad ni condiciona el informe previsto en el art. 38.3 TRLOTAU del Programa de Actuación Urbanizadora Los Torrejones en tramitación, contrayéndose exclusivamente al objeto de la modificación puntual tramitada.
2. Delegar en el Delegado Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda la comprobación de que se realizan la subsanación prevista en el apartado anterior ordenando, previa la comprobación citada, la publicación en la forma prevista en los arts. 42.2 del TRLOTAU y art. 157 del RP.

Asimismo, se comunica al Ayuntamiento de Palomeque, 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.

4. VALMOJADO EXPTE 114/08 PL MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS: RECLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE CAUCES EN EL ÁMBITO DEL PAU DEL SECTOR "EL MIRADOR DE VALMOJADO ", PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE VALMOJADO.

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

- I. La **aprobación definitiva** en virtud de los art 37.5 TRLOTAU y 136.5 RP condicionando dicha aprobación a lo que resulte del informe de la Confederación Hidrográfica del Tago y expediente de deslinde a efectos de la tramitación del PAU El Mirador de Valmojado y la justificación de la competencia del autor de la modificación

sobre la materia, con la aclaración de que la aprobación definitiva de esta modificación puntual no presupone la viabilidad ni condiciona el informe previsto en el art. 38.3 TRLOTAU del Programa de Actuación Urbanizadora El Mirador de Valmojado en tramitación, contrayéndose exclusivamente al objeto de la modificación puntual tramitada.

- II. Delegar en el Delegado Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda la comprobación de que se realizan la subsanación prevista en el apartado anterior ordenando, previa la comprobación citada, la publicación en la forma prevista en los arts. 42.2 del TRLOTAU y art. 157 del RP.

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

Expedientes para adopción de acuerdo según el artículo 10 y 36.2 del TRLOTAU y 135 del Reglamento de Planeamiento.

5. TURLEQUE. EXPTE 181/07 PL. PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL. PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE TURLEQUE

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

al amparo del art. 135 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 (RP) **informe condicionado a la subsanación** por parte del Ayuntamiento de Turleque y con anterioridad a la aprobación inicial del Plan de Ordenación Municipal, 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:

- Los desarrollos residenciales definidos no responden ni al tamaño del municipio ni a expectativas de crecimiento derivadas del estudio poblacional incorporado, por lo que deberá reconsiderarse el modelo de ocupación 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).

Así mismo, la ordenación propuesta deberá ser consecuente con los objetivos y directrices definidos y resolver eficientemente la continuidad entre el suelo urbano y el rústico adyacente.

- Se deberá incluir dentro de las condiciones de revisión las establecidas en el artículo 40.1 del TRLOTAU. Así mismo, se deberá corregir la condición e) puesto que, tal y como establece el artículo 39.2 del citado texto se deberá *“mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas”*. Se debería reconsiderar como causa de revisión *“el cambio en las ordenanzas de la edificación en el núcleo tradicional”*.
- Se deberán indicar claramente las condiciones objetivas que posibiliten la incorporación del suelo rústico de reserva al desarrollo urbano que deberán adecuarse a los límites establecidos en el artículo 40.1 del TRLOTAU modificado por la Ley 2/2009 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo.

- 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 Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante 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 delimitándose a partir del estado actual de los servicios urbanos y de la ocupación por la edificación en el espacio servido por ellos. La documentación catastral es un documento informativo.

- 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 respecto a los existentes, 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 o las unidades de actuación urbanizadora que posibiliten dicha actuación urbanizadora.

Dado que según el artículo 91 del TrLOTAU *“no se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano mientras no se haya aprobado el correspondiente POM o, en su caso, PDSU”*, todos los desarrollos urbanos surgidos a partir de la entrada en vigor de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, no podrán clasificarse como suelo urbano consolidado debiendo delimitarse los correspondientes ámbitos para, en su caso, proceder a su legalización, clasificando dichos terrenos como suelo urbano no consolidado o urbanizable.

- La clasificación del suelo urbanizable se adecuará a las previsiones de crecimiento del plan, a las infraestructuras existentes o previstas y fundamentalmente a lo establecido en la evaluación ambiental teniendo en cuenta la idoneidad de los terrenos. Deberán preservarse de la urbanización los terrenos con riesgos naturales, tal y como establece el artículo 10.1.c) del TrLS.
- Se deberá corregir o, en su caso, justificar la delimitación de los sectores de suelo industrial que deja pequeñas bolsas de suelo rústico de reserva entre los sectores delimitados, los límites geográficos y las infraestructuras existentes.
- Se deberá definir claramente en toda la documentación la clasificación propuesta así como sus categorías y subcategorías. En aquellos terrenos clasificados como suelo rústico, en caso de que se superpongan varias subcategorías de protección, deberán clasificarse dichos terrenos en aquella categoría que otorgue mayor protección según establece el artículo 5 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante, RSR), sin perjuicio

de que se contengan todas las necesidades de protección derivadas de las diferentes subcategorías.

- Los montes calificados de utilidad pública se clasificarán como suelo rústico no urbanizable de especial protección natural tal y como establece el artículo 5.1.b) del RSR.
- 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, se clasificarán 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, teniendo en cuenta la definición de cauce público establecida en el artículo 2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
- Los terrenos con valores paisajísticos definidos en la Memoria Informativa deberán clasificarse como suelo rústico no urbanizable de especial protección paisajística o de entorno en caso de que no se adscriban a otra subcategoría tal y como establece el artículo 5.1.d) del RSR.
- 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.
- Las bandas de protección de las infraestructuras (líneas eléctricas, ferrocarril, gaseoducto...) que discurren por el término municipal deberá delimitarse de acuerdo con el informe que para este fin deberán emitir el órganos competentes.

Las líneas de MT que atraviesen los desarrollos previstos tendrán la consideración de sistema general de infraestructuras incluyendo las franjas de protección establecidas.

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

- Se corregirá la delimitación de los sectores propuesta (S-01, S-5, S-06 , S-07) puesto que ésta debe responder a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta o con elementos fisiográficos de relevancia que garanticen la continuidad con el suelo urbano y rústico, prohibiéndose su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo tal y como establece el apartado 1.c) del artículo 24 del TrLOTAU y el artículo 28 del RP. Se deberán justificar los criterios utilizados para efectuar dicha delimitación.

Asimismo, se recomienda que la delimitación de los sectores tenga un tamaño menor, más acorde con el municipio.

- Se deberá establecer claramente la secuencia lógica de desarrollo de los distintos ámbitos (sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación en suelo urbano no consolidado) mediante la definición concreta de las condiciones objetivas que posibilitan la programación y ejecución, que deberán estar perfectamente justificados.

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

- Los usos definidos en aquellos terrenos que formen parte del Patrimonio Municipal del Suelo deberán adecuarse a los establecidos en el artículo 79 del TRLOTAU.
- Deberá definirse claramente el uso global mayoritario en cada sector de acuerdo con los establecidos Anexo I del RP (*"el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo"*).
- Así mismo, deberá establecerse el aprovechamiento tipo de cada área de reparto para las que el planeamiento propone el mismo uso global o pormenorizado mayoritario de acuerdo con lo establecido en los artículos 70 y 71 del TRLOTAU y 30, 31 y 32 del RP sin diferir en más de un 15% y, dado que el planeamiento propone, en varios sectores usos globales y pormenorizados diferentes con rendimientos económicos desiguales, deberán establecerse coeficientes de ponderación mediante un riguroso estudio de mercado que debería estar avalado por una empresa de tasación homologada en el que se incluyan todos los usos pormenorizados que se definen incluyendo los correspondientes a las viviendas sujetas a algún régimen de protección.
- En las áreas de reparto que finalmente se definan en suelo urbano no consolidado deberán tenerse en cuenta las mismas consideraciones.

e) Respecto a los sistemas generales:

- El POM deberá definir claramente todos los sistemas generales propuestos, diferenciando los existentes de los previstos, e indicar expresamente tanto su superficie como su 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.
- Los sistemas generales de zonas verdes y espacios libres se dimensionan teniendo en cuenta todos los habitantes previstos (incluidos los existentes y las previstas en el suelo urbano no consolidado). Se justificará el cumplimiento del artículo 24.1.e. de la TRLOTAU en relación con la población potencialmente prevista considerando que las viviendas van a estar ocupadas, por lo que como mínimo se deberá establecer un ratio de 3 habitantes por vivienda o, en su caso, 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.

f) Respecto a los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico::

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

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

Dichas condiciones deberán adecuarse a lo establecido en el RSR y en la Orden de 31-03-2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

2. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación detallada:

- En el plano de alineaciones se deberán señalar las rasantes y anchuras de las calles correspondientes al suelo urbano, según lo establecido en los artículos 20.3 y 49.3.b) del Reglamento de Planeamiento.
- La ordenación detallada definida, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable, deberá resolver adecuadamente la circulación rodada de los viales definidos, no interrumpiéndose bruscamente.
- La ordenación detallada definida tanto para el suelo urbano como para los sectores de suelo urbanizable capaces de adsorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo deberá adecuarse a lo establecido en los artículos 20, 21, 22 y 24 RP.
- Se especificará el régimen de las construcciones preexistentes que queden fuera de ordenación (y su situación en planos) según establece el artículo 24.2.d) del TRLOTAU, indicándose que la aprobación del POM producirá la declaración de fuera de ordenación de dichas construcciones (art. 42 del TRLOTAU). Dichas condiciones deberán quedar perfectamente definidas en el documento de Normas Urbanísticas.

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

- El documento deberá estar firmado por el/los técnico/s redactor/es.
- 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 el Catálogo de Suelo Residencial Público de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.4 del Decreto 87/1993, de 13 de julio, sobre catálogos de suelo residencial y modificado por Decreto 58/1994, de 21 de julio. El Catálogo contendrá la documentación prevista en el artículo 48 del RP. En caso de inexistencia de suelo residencial público, urbano o urbanizable, deberá aportarse certificado municipal sobre la inexistencia de este tipo de suelo.
- El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos contendrá toda la documentación establecida en el artículo 70 del RP diferenciando las determinaciones de la ordenación estructural y las de la ordenación detallada tal y como establece el artículo 69 del RP.

Definirá el estado de conservación de los bienes incluidos así como las mediadas de protección, preservación y mantenimiento estableciendo un nivel de protección integral, parcial o ambiental de acuerdo con lo establecido en los artículos 67 y 68 del RP.
- 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 incorporará el Informe de Sostenibilidad Ambiental aprobado por la Consejería competente en materia de medio ambiente y la Memoria Ambiental correspondiente debidamente informada.

- El documento de Ordenanza municipal sobre protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones deberá adaptarse a la legislación vigente, especialmente al CTE (DB-HR), a la Ley del Ruido y sus desarrollos.
- Se deberá actualizar la legislación vigente y corregir las referencias a legislación ya derogada.

a) En cuanto a cuestiones relativas a la Memoria:

- Se eliminará de toda la documentación la referencia a la revisión de la Normas Subsidiarias o a la Delimitación de suelo urbano de 1982 puesto que el municipio no dispone de planeamiento aprobado definitivamente.
- La Memoria informativa deberá contener, al menos, 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.
- Deberá incorporarse un estudio de las infraestructuras existentes indicando claramente la capacidad, características y suficiencia de las redes existentes. Se indicarán las demandas existentes (consumo actual) y la capacidad máxima, caudal y potencia de cada red (abastecimiento, depuración, es decir, de todos los servicios legalmente establecidos) y de sus nudos principales.
- Se incluirá en la documentación el estudio hidrológico y de riesgo de avenidas con un periodo de retorno de 500 años de 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 RSR o, en su caso, incluir dentro de cada uno de los desarrollos la obligación de incorporar los mismos, debidamente informados previamente a la aprobación de los distintos desarrollos.
- La memoria informativa identificará las distintas áreas homogéneas correspondientes a los usos mayoritarios, intensidades y tipologías existentes con el fin de delimitar las ZOUs, calcular la intensidad global existente en cada una de ellas y comprobar el grado de cumplimiento de los estándares mínimos de calidad urbana previstos en el TrLOTAU.
- Se deberán identificar y analizar todos 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 artículo 41 del RP y el Convenio Europeo de Paisaje ratificado el 6 de noviembre de 2007.
- En la Memoria Justificativa se deberán repasar los criterios definidos en el apartado 3.1 Ocupación del suelo puesto que se incluyen algunos correspondientes a una versión anterior que no corresponde con la ordenación propuesta.
- Se corregirá el apartado 1 de la Memoria Justificativa puesto que toda la ordenación establecida en el POM tiene carácter vinculante, sin perjuicio de las modificaciones que puedan tramitarse de acuerdo con lo establecido en el TrLOTAU.
- El procedimiento de legalización, en su caso, de las grandes o medianas instalaciones industriales diseminadas por el término municipal, se adecuará a lo establecido en el Capítulo V del Título III del TrLOTAU.
- Se corregirán los errores respecto a la proporción de sistemas generales de zonas verdes y espacios libres que ha de prever el POM de acuerdo con lo establecido en el artículo 19 del RP o, en su caso, de acuerdo con la modificación introducida por la Ley 2/2009 en el artículo 24.1.e) del TrLOTAU.

Se deberá justificar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 24.1.e) del TrLOTAU incluyendo además de los calificados como zonas verdes y espacios libres los correspondientes al resto de dotaciones y equipamientos necesarios y especialmente los correspondientes a las infraestructuras generales previstas en el planeamiento.

- Se deberá justificar los usos e intensidades globales establecidos en el suelo urbano y en el urbanizable indicando los criterios de ordenación utilizados y se justificará el cumplimiento del artículo 31.1 del TrLOTAU.
- Se indicarán las áreas de reparto definidas, el aprovechamiento tipo establecido para cada una de ellas y el aprovechamiento tipo medio de cada uso global justificando los criterios utilizados en la delimitación de las mismas y en la fijación de los coeficientes de ponderación.
- Se justificará la delimitación de las distintas ZOUs definidas precisando los criterios utilizados.
- Se indicarán los objetivos que se considerarán en la formulación de los instrumentos de desarrollo justificando y pormenorizando los criterios utilizados para señalarlos fundamentalmente los relativos a la secuencia de desarrollo.
- La definición de las distintas categorías y subcategorías de suelo rústico se adaptarán a las definidas en la legislación comunitaria vigente y deberán coincidir con la ordenación definida en el resto de los documentos.
- Se indicarán las actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento y la localización de aquellas en las que se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias insalubres, nocivas y peligrosas justificando su localización y las medidas relativas a la minimización de sus impactos.
- Se deberá justificar la reserva de suelo destinado a viviendas con protección pública.
- Se indicará y justificarán todos los criterios utilizados para establecer la ordenación detallada respecto a espacios libres, localización de dotaciones locales, ordenanzas tipológicas, redes de infraestructuras locales, unidades de actuación y el régimen de edificaciones que quedan fuera de ordenación.
- Se incorporará:
 - El análisis del tráfico y la movilidad;
 - El informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará el impacto que supone para las Haciendas Públicas la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, tal y como establece el artículo 15.4 del R.D.L. 2/2008, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo;
 - Justificación del cumplimiento de normativas específicas.
- Se incorporará tanto en la documentación gráfica como escrita un cuadro resumen con la superficie que se adscribe a cada clase de suelo así como a las distintas categorías y subcategorías.

b) En cuanto al documento de Normas Urbanísticas:

- Las Normas Urbanísticas, cuyo contenido será el establecido en los artículos 43 y siguientes del RP. han distinguir las determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación detallada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 43.2 del RP teniendo en cuenta que aquellos artículos que recogen determinaciones establecidas por la legislación vigente, y que no son determinaciones propias del

POM no deberían señalarse ni como ordenación estructural ni como ordenación detallada. Así mismo, todos aquellos artículos que incluyen referencias a cuestiones relacionadas con la ordenación estructural deberán definirse así (edificabilidad, solar ...).

- Se corregirán los errores respecto a la remisión de diversos artículos a otros que no corresponden con lo indicado.
- El artículo 2.2.6 “Estudios de detalle” deberá corregirse y adaptarse a lo establecido en el TrLOTAU. Los EDs en nuestra legislación urbanística no son instrumentos de ordenación sino instrumentos de apoyo al planificador y su objeto se limita exclusivamente a lo establecido en el artículo 28 del citado texto debiendo definirse previamente tanto los ámbitos como los supuestos que posibilitan su formulación. No ordenan unidades de actuación.
- Se corregirá el artículo 2.3.7 “Ordenanzas especiales” puesto que las ordenanzas regulan condiciones *“no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo”* tal y como establece el artículo 16 del TrLOTAU.
- Los distintos tipos de obra así como las condiciones señaladas para cada una de ellas deberán cumplir lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Se corregirá el artículo 2.3.6 y se adaptará a lo establecido en los artículos 135 y 136 del TrLOTAU.
- El artículo 2.4.1 deberá contener todos los actos sujetos a licencia de acuerdo con lo establecido en el TrLOTAU y en la legislación vigente.
- El procedimiento para otorgar las licencias de obras se adaptará a la legislación vigente:
 - Las licencias de parcelación deberán cumplir lo establecido en el artículo 89 del TrLOTAU;
 - Las licencias de edificación, tanto de obra mayor como de obra menor, deberán cumplir lo establecido en el CTE y en la LOE;
 - Las licencias de 1ª ocupación y cambio de uso deberán adaptarse a la legislación vigente y en especial a lo establecido en el CTE y en la LOE y, en su caso, a lo dispuesto en el artículo 102.3 del TrLOTAU;
 - ...
- Se corregirán los artículos 3.1.1 “Clasificación del suelo” y 3.2.1 “Clasificación del suelo urbano” y se adecuará a lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo 45 del TrLOTAU.
- Se corregirá el artículo 3.1.3 y se adecuará a lo establecido en el artículo 5 del RSR.
- Las construcciones e instalaciones que quedan fuera de ordenación deberán representarse gráficamente diferenciando (tanto en la documentación gráfica como escrita) las que resulten totalmente incompatibles de las que tienen una incompatibilidad parcial.
- En general el Capítulo II del Título III se adecuará a lo establecido en el artículo 69 del TrLOTAU diferenciando claramente los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado de los clasificados como no consolidado distinguiendo entre los distintos tipos.

- La definición y delimitación de las unidades de actuación se adecuará a lo establecido en los artículos 113 y 114 del TrLOTAU y al apartado 7 de la Disposición Preliminar del citado texto legal.
- Se delimitarán las distintas zonas de ordenación urbana de acuerdo con lo establecido en el apartado 15 de la Disposición Preliminar del TrLOTAU indicando los criterios utilizados para efectuar dicha delimitación.
- Las ordenanzas tipológicas correspondientes a los usos pormenorizados y a las tipologías edificatorias que se definan deberán contener, al menos, todos los parámetros urbanísticos indicados en el artículo 46.1 del RP e igualmente se deberá justificar los criterios utilizados.
- La denominación de los distintos usos globales y pormenorizados definidos deberá adecuarse a la terminología definida en el Anexo I del RP.
- El artículo 3.3.6 “Derecho a edificar” deberá cumplir las condiciones definidas en el artículo 102.3 del TrLOTAU.
- Se corregirá el artículo 3.3.17 puesto que no se dan las condiciones definidas en el artículo 25 del RP.
- Los artículos 3.3.19 y 3.3.23, que son determinaciones de ordenación estructural, deberán adecuarse a lo establecido en los artículos 68 y 69 del TrLOTAU modificados por la Ley 2/2009 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo.
- Se eliminará del artículo 3.4.11 “Desarrollo por planes especiales” (en suelo rústico) los dos últimos párrafos (2 y 3) puesto que nuestra legislación no contempla dichas finalidades entre las indicadas para la formulación de los planes especiales.
- Se corregirá el artículo 3.4.13 puesto que en suelo urbanizable las únicas obras que se permiten son las definidas en el artículo 67 del TrLOTAU.
- Los Estudios de Impacto Ambiental definidos en la sección V se adaptarán a la legislación vigente en cada caso.
- En la sección VIII y siguientes deberán definirse claramente los usos permitidos y prohibidos así como las condiciones para su materialización, sin remitir a las condiciones que establezca el planeamiento puesto que éste es el instrumento de planeamiento donde se han de definir.
 - Los distintos usos definidos deberán adecuarse a lo establecido en los artículos 11 y 12 del RSR. Las edificaciones destinadas a la transformación de productos no están adscritas al sector primario; las únicas instalaciones definidas como actividades extractivas son las de primera transformación, ...
 - Las condiciones definidas para los distintos usos propuestos deberán adaptarse a lo establecido en la Orden de 31-03-2003, de la Consejería de Obras Públicas por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
 - La superficie mínima de parcelas para construcciones e instalaciones adscritas al sector primario será al menos de 1 hectárea en suelo rústico de reserva y de 1,5 hectáreas en suelo rústico no urbanizable de especial protección y la ocupación máxima será del 10%. Las excepciones se aplicarán, en su caso, para cada caso concreto.
 - El artículo 3.4.38 hace referencia a un artículo que no existe y se definen condiciones que no cumplen lo establecido en la citada Orden.

- El artículo 3.4.40 “edificaciones vinculadas a industrias peligrosas” remite a las condiciones definidas para las actividades extractivas donde se prohíbe todo tipo de edificaciones. Corregir dicha discrepancia.
- Deberá corregirse el artículo 3.4.44 “Condiciones específicas del SRNUEP cultural” y adaptarse a lo establecido en el artículo 21 de la Ley 4/1990, de 30 de mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.
- El artículo 3.4.46 se adaptará a lo establecido en el artículo 5 del RSR. El apartado b) del artículo 2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio define como dominio público hidráulico los cauces de corrientes naturales continuos o discontinuos.
- Se corregirá las referencias a instalaciones “declaradas de interés social o utilidad pública” puesto que no se corresponde con ninguno de los usos definidos en los artículos 11 y 12 del RSR.
- Deberán definirse claramente, tanto en la documentación gráfica como escrita, los terrenos que se clasifican como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras correspondientes a la protección del gaseoducto y del oleoducto.
- El artículo 3.4.50 “ferrocarriles” deberá adaptarse a la legislación vigente.
- El capítulo V “Normas generales de protección” deberá adaptarse a la legislación vigente.
- ...
- Deberá corregirse el artículo 4.1.1 y eliminar las referencias a elementos que no forman parte de la ordenación propuesta en el presente POM como por ejemplo la referencia a las rondas perimetrales, las sendas peatonales, ...
- Las tipologías edificatorias definidas en el artículo 5.1.20 deberán adaptarse a las definidas en el Anexo II del RP.
- Igualmente, los usos definidos en el artículo 5.2.1 deberán adecuarse a los determinados en el Anexo I del RP. Deberán repasarse algunas de las condiciones definidas y adecuarlas a lo establecido en el CTE.
- El uso hotelero remite en sus condiciones generales a unos apartados del uso residencial que no se señalan. Corregir esos errores de concordancia.
- Artículo 5.3.3.1 y siguientes. Se deberán corregir las discrepancias existentes dentro de los mismos puesto que se definen 2 grados con edificabilidades diferentes 1,15 y 0,60 y posteriormente se indica que la edificabilidad será 1. Igualmente respecto a la ocupación..
- Dado que se define un sector con ordenación detallada (Sector 1) al que se le atribuye el grado 1 se deberán definir las ordenanzas tipológicas correspondientes a cada uso pormenorizado tal y como establece el artículo 47.1 del RP. Para el resto del suelo urbanizable de uso global residencial deberán definirse los parámetros indicados en el artículo 47.2 del citado reglamento.
- Se corregirán las discrepancias existentes en los parámetros definidos en la ZOU 4. Industrial puesto que se indica que el ámbito de aplicación es el de los sectores de suelo urbanizable de usos global industrial y en las condiciones de aprovechamiento definidas (edificabilidad y ocupación) se indica que “*En obras de rehabilitación o reforma será la existentes, si ésta es superior*”.

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

- Deberán incorporarse las fichas-resumen correspondientes a cada ZOU. Igualmente deberán incorporarse las fichas-resumen correspondientes a cada ámbito de reforma interior, unidad de actuación y sector tal y como establece el artículo 44.5 del RP.

En las ZOUs que finalmente se definan en SUNC por incremento de aprovechamiento se deberá calcular la superficie de suelo dotacional público correspondiente, en relación con los estándares de calidad urbana definidos en el artículo 21 del RP, debiendo incluir el coeficiente de participación en las cargas de cesión dotacional.

- 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.
 - 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.
 - 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.
 - Se deberá definir claramente la densidad e intensidad propuestas, de acuerdo con el modelo territorial definido.
 - Se deberá indicar el área de reparto en el que está incluido especificando el aprovechamiento tipo del mismo y el aprovechamiento del ámbito. Se indicará el porcentaje de cesión de aprovechamiento y el porcentaje de vivienda protegida.
 - Incluirá todas las condiciones derivadas de la legislación sectorial vigente que afecten al ámbito de actuación y las condiciones objetivas que posibilitan la programación y ejecución de cada ámbito y, en su caso, la obligaciones derivadas de la necesidad de suplementar las infraestructuras generales existentes.
- 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:
 - 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 ordenanzas tipológicas de aplicación ;
 - La superficie neta lucrativa y el coeficiente unitario de edificabilidad medido en m^2c/m^2s ;

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

- En general, tanto los planos de ordenación como de los información, deberán cumplir las condiciones establecidas en el Anexo VI del RP y se representarán a las escalas establecidas en el artículo 49 del RP. En caso de ser necesario su división en varias hojas para respetar las escalas de representación, se incluirá un plano resumen de la totalidad del área en el que se señale la división.
- Se aportará un plano de información donde se representen todas las afecciones existentes en el término municipal: dominio público hidráulico; vías pecuarias, montes públicos y espacios protegidos; carreteras, ferrocarriles y otras infraestructuras territoriales de transporte; elementos integrantes de la red de energía eléctrica de 45 o más KV, de las redes de abastecimiento y saneamiento así como del resto de servicios legalmente establecidos; ámbitos protegidos por la legislación de patrimonio; vertederos, regadíos de interés general, etc. indicando expresamente todas las zonas de dominio público, protección, servidumbre...

Deberán incluirse todos los cauces públicos que discurren por el término municipal de acuerdo con la definición establecida en el apartado b) del artículo 2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

- Deberá aportarse un plano que refleje la estructura catastral tanto rústica como urbana, a escala adecuada
- 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.

El plano 01 N denominado “edad aproximada de la edificación y solares” deberá adecuarse a la realidad existente puesto que hay parcelas vacantes que no se representan como solares y otras representadas como construcción posterior a 1980 en la que no se observa ninguna edificación. Deberán señalarse las parcelas vacantes y las insuficientemente ocupadas.

- 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 así como los usos actuales a los efectos de definir su clasificación como suelo urbano consolidado, no consolidado y urbanizable.
- Los planos de ordenación diferenciarán gráficamente las determinaciones de ordenación estructural de las de ordenación detallada.
- El Plano CS1 “Clasificación del suelo”, cuya escala se adecuará a lo establecido en el artículo 49 del RP, deberá distinguir claramente todas categorías y subcategorías establecidas e incorporar un cuadro con la superficie de los terrenos que se incluyen en cada una de ellas.
- Se corregirá de las leyendas la referencia a elementos de ordenación que no forma parte de este POM
- Se aportarán la documentación gráfica, a escala 1/5000, correspondiente a las siguientes determinaciones de la ordenación estructural:
 - La definición de los sistemas generales de comunicaciones, equipamientos comunitarios y espacios libres indicando claramente tanto su denominación como el ámbito al que se adscriben en su caso. Se definirán las infraestructuras generales de todos los servicios legalmente establecidos.
 - La delimitación de las áreas de reparto señalando, en su caso los sistemas generales adscritos.
 - La delimitación de las ZOUs, en suelo urbano y urbanizable, indicando el uso global previsto, la tipología dominante, la superficie de espacios libres y otras dotaciones existentes o previstas y las intensidades asignadas. Se

incorporará cuadro resumen indicando todas estas condiciones y la superficie asignada a cada ZOU.

- Los planos 01 “Ordenación del suelo urbano y urbanizable con ordenación detallada” y OD1 “Ordenación detallada del S 01” deberán completarse con la representación gráfica, a escala 1/2000, de las siguientes determinaciones:
 - Calificación de todo el suelo urbano y del urbanizable para el que el planeamiento haya previsto la ordenación detallada indicando los usos pormenorizados, las tipologías edificatorias y las ordenanzas. Se incluirá la delimitación de las unidades de actuación en suelo urbano. Se representarán las edificaciones que quedan fuera de ordenación a la entrada en vigor del POM.
 - Alineaciones y cotas de las rasantes más significativas indicando la sección de los viales.
 - Esquema y trazado de las redes de todos los servicios que el POM ha previsto.
 - Los parámetros urbanísticos definidos en el plano OD1 se adecuará a las ordenanzas propuestas. Se deberán recalcular todas las superficies correspondientes a las dotaciones del sistema local para adaptarse a los aprovechamientos resultantes.

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

- Puesto que no se indica nada respecto a la documentación del POM que ha sido sometida a información pública y que el documento remitido el 7 de julio de 2009 para la emisión de informe previo a la aprobación inicial no está completo, deberá someterse a información pública el documento completo tal y como establece el artículo 135.2.a) del RP. y el artículo 36.2 del TrLOTAU.

Dado el estado de tramitación en que se encuentra el Plan de Ordenación Municipal, debería 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.

6. QUISMONDO. EXPTE. 142/08 PL. PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL. PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE QUISMONDO.

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

al amparo del art. 135 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 (RP) **informe condicionado a la subsanación** por parte del Ayuntamiento de Quismondo y con anterioridad a la aprobación inicial del Plan de Ordenación Municipal, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

5. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación estructural (art. 24.1 TRLOTAU y 19 RP):

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

- El modelo de evolución urbana definido deberá adecuarse a lo establecido en el artículo 2 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, TRLRS), en el que en virtud del principio de desarrollo sostenible procurará, entre otros:

- “La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística”.
- “Un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente, que está suficientemente dotado por las infraestructuras y los servicios que le son propios y en el que los usos se combinen de forma funcional y se implanten efectivamente, cuando cumpla una función social”.

Y clasificará 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 TRLRS.

Basándose en un análisis de los datos estadísticos disponibles que mejor identifiquen la evolución de la población del municipio. Por lo que en ningún caso el modelo de crecimiento propuesto, que prevé un aumento de 14.621 habitantes, queda justificado.

- Se tendrá en cuenta que El POM entrará en vigor al día siguiente de publicar en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo el acuerdo de aprobación y las normas íntegras del POM y las fichas de los desarrollos de conformidad con el artículo 157.1 del RP, así como el acuerdo en el DOCM.
- Se concretarán las condiciones que obligan a la revisión del POM.

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.
 - El suelo urbano consolidado (SUC) y no consolidado (SUNC) por incremento de aprovechamiento se delimitarán a partir del estado actual de los servicios urbanos descritos en los planos de información y de la existencia, o no, de incrementos de aprovechamiento calculados a partir de los criterios citados en la memoria justificativa.

A la vista de los planos de información aportados (I-INFR-1, 2 y 3: abastecimiento de agua, saneamiento y alumbrado público) se observa que suelo clasificado como SUC o SUNC carecen de servicios suficientes para que adquieran tal condición.

Aquellos terrenos en los que se propone una edificabilidad que supera la preexistente lícitamente realizada clasificados como suelo urbano no consolidado según establece el artículo 45.3.A).b), deben prever en solares concretos la totalidad de los terrenos de suelo urbano necesarios para la ubicación de las dotaciones (zonas verdes, equipamiento y aparcamientos) 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 RP, no pudiéndose ubicar en terrenos ya calificados como dotacional-equipamiento-deportivo. Debiendo:

- Aclarar el método de la gestión de la obtención de estos suelos y el momento en su puesta al servicio de la población.
- Adjuntar una relación de los propietarios de las parcelas en que se localizarán y de cesión de aprovechamiento lucrativo (en caso de poder materializarse), grafiando su localización.

Se adoptará como edificabilidad preexistente lícitamente realizada la medida a partir del plano de información de alturas, o de la base de datos catastrales, cuantificada en la memoria informativa y justificada en la memoria justificativa.

- El suelo urbano no consolidado (SUNC) por ser necesaria la ejecución de actuaciones urbanizadoras se delimitarán a partir del nivel de ocupación y estado actual de los servicios urbanos descritos en los planos de información y justificados en la memoria justificativa. En caso de delimitarse unidades de

actuación discontinúas, deberá estar perfectamente justificado, acorde con lo estipulado en el artículo 24 del RP.

- 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.
 - La apertura de nuevos viales respecto a los existentes, 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.
 - 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 las *zonas especiales a completar servicios urbanísticos primarios*, como de las de *desarrollar por Proyecto de Urbanización o por Estudio de Detalle* definidos en las Normas.
- La clasificación del suelo urbanizable se adecuará a las previsiones de crecimiento del plan.
 - Se clasificarán como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental (vías pecuarias) tal y como establece el artículo 5.1.a)ii) del RSR las vías pecuarias así como sus zonas de protección.
 - Todas las zonas de dominio público y sus zonas de protección se clasificarán como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental (dominio público) tal y como establece el artículo 5.1.a)i) del RSR. En caso de que se encuentren en el interior de casco urbano o completamente rodeadas por suelo urbano o urbanizable, se estará a lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera del RSR. El trazado de estos cauces públicos será acorde con la realidad. Entendiendo Como cauces públicos los definidos en el artículo 2.b) del Texto Refundido de la Ley de Aguas.
 - Deben clasificarse como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras los terrenos comprendidos tanto dentro de la zona de dominio público como de la de servidumbre de la A5 que discurre por el término municipal, en virtud de lo establecido en la Disposición Segunda del RSR.
 - Se corregirán las pequeñas bolsas de suelo rústico de reserva que quedan junto a la autovía 5 y entre el suelo no urbanizable de protección.
 - 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, infraestructuras de abastecimiento o saneamiento, incluyendo la franja de protección cuya dimensión dependerá del informe que para este fin deberán emitir los órganos competentes, que si bien se contempla en los puntos 3.3.1.3 y 3.3.3. de las Normas Urbanísticas no así en el resto de documentación.
 - Se clasificará como suelo no urbanizables de protección cultural parte del área de protección A4. Las Minas (polígono 7, parcelas 90-93, 98, 107, 113, 114 y 119).
 - Se deberán identificar y analizar todos los paisajes existentes en el término municipal y clasificar y, en su caso, calificar dichos terrenos de acuerdo con los valores que aquí concurren y con la legislación vigente tal y como establece el artículo 41 del RP y el Convenio Europeo de Paisaje ratificado el 6 de noviembre de 2007.
 - 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.

- c) Respecto a la delimitación preliminar de los sectores y ámbitos de reforma interior:
- La delimitación de los sectores debe responder a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta o con elementos fisiográficos de relevancia que garanticen la continuidad con el suelo urbano y rústico, prohibiéndose su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo tal y como se establece en los artículos 24.1.c) del TRLOTAU y 28 del RP. Se deberá por tanto justificar los criterios utilizados para efectuar dicha delimitación.
 - 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:
- En cuanto a los aprovechamientos tipo fijados para las unidades de actuación y sectores se tendrá en cuenta que no podrá haber variaciones superiores al 15% entre aquellas para las que se prevean un mismo uso global o pormenorizado mayoritario, según lo previsto en los artículos 31.3 y 32.1 del RP. Se observan variaciones mayores entre las áreas de reparto AR-(SUC-UAs 3) y AR-(SUC-UAs 4) y entre las AR-(SUB-1) y AR-(SUB-2).
 - Deberá establecerse el aprovechamiento tipo de cada área de reparto de acuerdo con lo establecido en los artículos 70 y 71 del TRLOTAU y 30-32 del RP utilizando coeficientes de ponderación dado que el planeamiento propone usos pormenorizados diferentes con rendimientos económicos desiguales. Estos coeficientes deberán definirse mediante un riguroso estudio de mercado que debería estar avalado por una empresa de tasación homologada en el que se incluyan todos los usos pormenorizados que se definen incluyendo los correspondientes a las viviendas sujetas a algún régimen de protección.
 - En cuanto a la participación pública en las plusvalías se deberá adecuar a la Ley 2/2009 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el TRLOTAU, de acuerdo a su Disposición Transitoria Tercera (artículos 68 y 69 del TRLOTAU), por lo que en:
 - El suelo urbano no consolidado incluido en unidades de actuación y suelo urbanizable deberá calcularse la media aritmética de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto del mismo uso global para así determinar el porcentaje del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integra el sector o unidad de actuación, que oscilará entre el 5-15%.
 - El suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento en caso de establecer un porcentaje distinto al 10%, dentro del 5-15%, deberá justificarse motivadamente en función de las plusvalías y sobre la base de un estudio de mercado actualizado.
- En caso de sustituir esta cesión por compensación económica deberá justificarse que esta no puede cumplirse con suelo destinado a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.
- e) Respecto a los sistemas generales:
- Se deberá aclarar y concretar cómo se obtienen y cómo se ejecutan los sistemas generales de infraestructuras (saneamiento y abastecimiento) Para los ámbitos de desarrollo cuyas redes interiores dependan para su viabilidad de la ejecución de estos sistemas generales se deberá condicionar su aprobación definitiva a la ejecución de los mismos; esto se señalará convenientemente en las fichas de desarrollo.
 - Se definirá claramente el trazado y superficie del sistema general de comunicaciones. En cuanto a su ejecución y obtención se aclarará el método utilizado.

- Se reflejará claramente cuales son los sistemas generales existentes.
 - Se especificará para los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes adscritos al suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de aprovechamiento como se ejecutan y el método de obtención de estos suelos.
 - En cuanto a los sistemas generales de espacios libres se deberá:
 - justificar, entre los existentes y previstos, el cumplimiento de la proporción fijada en el artículo 19.5.a) del RP y requisitos del artículo 24 del RP.
 - especificar como se obtienen y ejecutan los previstos por incremento de población en SUNC por incremento de aprovechamiento y para la población en SUC.
- f) Respecto a los criterios que han de regir la ordenación de suelo rústico:
- Se revisarán los usos excepcionales en suelo rústico no urbanizable de protección de cauces y barrancos (en la zona de 5 m de servidumbre) y de vías pecuarias pues algunos de los contemplados no están expresamente permitidos en su legislación sectorial.
 - Se establecerán las condiciones que han de satisfacer áreas concretas de suelo rústico de reserva para poder ser incorporadas al proceso urbanizador (artículo 9.1.g) del RSR) y que han de adecuarse a los límites establecidos en el artículo 40.1 del TRLOTAU.
 - Deberán definirse las condiciones objetivas que puedan dar lugar a la formación de núcleo de población para todo tipo de actividad de acuerdo con lo establecido en los artículos 9 y 10 del RSR.
 - Se revisarán los epígrafes 34, 35 y 36 de las fichas del suelo rústico que parecen corresponder con otro término municipal.
 - Se concretará en que casos estará justificada la reducción de retranqueos a linderos y ejes de camino o vías de acceso de las construcciones y edificaciones en suelo rústico.
- g) Respecto a las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública el suelo suficiente :
- En cumplimiento del artículo 10 y Disposición Transitoria del TRLS y artículo 31 del TRLOTAU (modificado por la Ley 2/2009) se deberá garantizar que al menos el 30% de la edificabilidad residencial prevista en el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de actuación y suelo urbanizable quede sujeto a un régimen de protección pública.
- 6. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación detallada (artículo 24.2 TRLOTAU y 20 RP):**
- a) Respecto al régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento por total incompatibilidad con sus determinaciones, así como el correspondiente a las solo parcialmente incompatibles:
- Se especificará el régimen de las construcciones preexistentes que queden fuera de ordenación (y su situación en planos) según establece el artículo 24.2.d del TRLOTAU, así como la situación de las edificaciones situadas en suelo rústico.
- 7. En cuanto a la documentación (art.30 TRLOTAU y art. 40 y ss. 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. Deberá estar firmado por el técnico redactor.

- 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 TRLS.
- 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 de Quismondo” 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 y consideraciones del informe emitido por el Servicio de Patrimonio Cultural el 5 de diciembre de 2008.
- 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 diferenciarán las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural (OE) y a la ordenación detallada (OD), identificándola expresamente tanto en la documentación escrita como en la gráfica.
- Se revisará y en su caso actualizará la normativa.
- Se revisará la documentación en general y se eliminará cualquier alusión al POM de otros municipios.

e) En cuanto a cuestiones relativas a la Memoria Informativa:

- Deberá contener todos los aspectos indicados en el artículo 41.1 RP, entre otros:
 - Usos actuales del suelo y sus diferentes intensidades, edificaciones e infraestructuras existentes así como justificación del nivel de ocupación por la edificación en al menos dos tercios del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicio urbanos computados por cada ZOU a los efectos de su consideración como suelo urbano.
Se cuantificará la intensidad existente a partir de la información recogida en el plano de alturas, o de la base de datos catastrales, con el fin de comprobar la existencia, o no, de incrementos de aprovechamiento en el suelo considerado urbanizado a nivel de solar, al aplicar las condiciones del nuevo plan. (artículo 104.1 del RP)
 - Tendencias futuras de evolución de la población apoyadas en un estudio poblacional adaptado a la realidad existente.
 - Análisis del planeamiento anterior y aún vigente, manifestando expresamente la parte del mismo que se asuma en la nueva ordenación.

Sería conveniente que, junto con el análisis de cada uno de los aspectos señalados en el citado artículo se acompañara de un diagnóstico.

- 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 incluirá el estudio hidrológico y de riesgo de avenidas con un periodo de retorno de 500 años de 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 RSR o, en su caso, incluir dentro de cada uno de los desarrollos la obligación de incorporar los mismos, debidamente informados previamente a la aprobación de los distintos desarrollos.

f) En cuanto a cuestiones relativas a la Memoria Justificativa:

- Deberá contener todos los aspectos indicados en el artículo 41.2 RP, entre otros, se describirán los criterios utilizados al señalar las distintas clases de suelo, no siendo suficiente la alusión al articulado del TRLOTAU y RP, así como los utilizados para establecer la ordenación detallada respecto a espacios libres y localización de dotaciones locales.
- En el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad en las ZOUs 2 y 3 se revisarán los coeficientes calculados para el aprovechamiento privativo, pues la edificabilidad neta es de 1,50 y 1,40 m²/m² respectivamente y no 1,75 m²/m². Así mismo, para la determinación de estos coeficientes en el suelo urbano no consolidado se partirá de la edificabilidad lícitamente realizada resultante del estudio mencionado anteriormente.
- Se incorporará los cuadros de los puntos 3.1.2.3 y 3.2.2.1 en cuanto a determinaciones de la ordenación detallada.
- Se corregirán los datos de los cuadros del punto 2.B.1.1. de manera que sean acordes con el resto de documentación.

g) En cuanto al documento de Normas Urbanísticas:

- Se revisará el cuadro resumen del capítulo 4.1.2, de manera que las superficies reflejadas sean acordes con el resto de documentación.
- Se concretarán los supuestos de interés preferente en los que se podrán aplicar condiciones particulares de edificabilidad y ocupación mencionados en el punto f de la ordenanza de dotaciones de equipamiento.
- Se incorporará el cuadro resumen de las áreas de reparto delimitadas en suelo urbanizable mencionado en el punto 6.1.6.2.
- En cuanto a las fichas:
 - Se completarán indicando la superficie total del ámbito, esto es, la correspondiente al ámbito de la unidad de actuación o sector más la correspondiente a los sistemas generales.
 - En las unidades de actuación 2-6, 2-8, 3-1y 3-2 se ajustará el número de viviendas señaladas a la aplicación de la densidad propuesta. Para no sobrepasar en ningún caso la densidad se debería fijar el número entero inferior a la aplicación directa de la densidad sobre la superficie que proceda.
 - En las de los sectores industriales (SUB-3-1 y 2) se incluirán los usos pormenorizados, así como 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. Y se corregirá el uso global mayoritario del SUB-3-1 que es industrial y no residencial.
- Se deberá corregir el punto b) de las ordenanzas SU-4-ADO-PAR-AIS y SUB-1-PAR-AIS puesto que los Estudios de Detalle son instrumentos de apoyo al planificador y no instrumentos de ordenación.
- Deberá incluirse en la normativa que para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado, la necesidad de que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleve a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales, tal y como se indica en el informe emitido por la Dirección

General. Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha el 15 de diciembre de 2008.

- La definición de uso industrial de almacenaje incluida en el punto 3.4.2.2.1 se adecuará a lo expuesto en el Anexo I del RP.

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

- En general, tanto los planos de ordenación como de los información, deberán cumplir las condiciones establecidas en el Anexo VI del RP y se representarán a las escalas establecidas en el artículo 49 del RP. En caso de ser necesaria su división en varias hojas para respetar las escalas de representación, se incluirá un plano resumen de la totalidad del área en el que se señale la división.
- Los planos de información incluirá todos los contenidos indicados en el artículo 42 del RP.

Se deberá incluir plano del estado actual del núcleo consolidado en el que se reflejen las alturas de las edificaciones, el grado de ocupación, usos, edificabilidades... con el fin de diferenciar SUC y SUNC.

En el plano de clasificación del suelo en el planeamiento anterior se distinguirá dentro de los ámbitos de desarrollo, los ya ejecutados, el grado de ejecución de los parcialmente ejecutados y los no ejecutados, a la misma escala que el plano de clasificación propuesto.

Constan en los archivos de esta Delegación los siguientes planes especiales de reforma interior en tramitación:

- "PERI en la calle comercio" dentro de la ZOU-1-ZNH.
- "PERI del solar situado en la prolongación de la c/ de las Margaritas" dentro de la UA-2-4 y del suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento de la ZOU-2-ACA.

Los planos de información I-INFR-1, 2 y 3: abastecimiento de agua, saneamiento y alumbrado público que junto con la memoria justificativa y resto de planos de información deberían justificar la clasificación del suelo urbano resultan insuficientes.

- Los planos de ordenación deberán reflejar todas las determinaciones definidas en el artículo 49 del RP, en la forma establecida en el citado artículo.

8. 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, debería 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 remitidos para emisión de informe de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 38 del TRLOTAU

7. CARRANQUE. EXPTE. 09/10 PL MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN PARCIAL SECTOR "LAS MONTANILLAS" PROMOVIDO POR DESARROLLOS URBAPLANING, 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 con la siguiente puntualización:

El informe de la modificación puntual nº 3 no supone la asunción de la ordenación de modificaciones puntuales tramitadas y aprobadas con anterioridad a la presente contrarias a los informes de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y otros informes sectoriales.

En cuanto a la documentación remitida por el Ayuntamiento se realizan las siguientes consideraciones:

- La edificabilidad vendrá definida mediante un coeficiente unitario en m2/m2 en cumplimiento del art. 46.1º RP.
- En las limitaciones incluidas en los usos compatibles se aludirá al coeficiente unitario de edificabilidad mencionado anteriormente en vez de al “valor que figura en cada ficha de parcela del proyecto de reparcelación”.

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.

8. SEGURILLA. EXPTE. 064/09 PL. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UE 1-B. QUE DEBERÁ PROMOVER EL AYUNTAMIENTO DE SEGURILLA. PROMOVIDO POR PABLO RODRIGUEZ SANCHEZ

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

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

Puesto que el municipio dispone de NN.SS. sin suelo urbanizable, en aplicación de la Disposición Transitoria 1ª, 1.3.c) del TRLOTAU, la ejecución se debe llevar a cabo a través de Obra Pública Ordinaria, en el régimen previsto en el artículo 69.2.2 del TRLOTAU. Además se deberá tener en cuenta:

En cuanto a la tramitación:

1. Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre la posible afección al Arroyo Zafra.
2. Se deberá obtener el informe preceptivo de la Diputación de Toledo respecto a la carretera con la que limita el ámbito, así como su pronunciamiento de conformidad con lo dispuesto en el art. 11.2 del RD 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la ley 37/2007 de 17/11/2007, en lo referente a zonificación acústica.
3. Se deberá aportar informe de la Consejería de Cultura, en relación con la posible afección al Patrimonio Cultural e Histórico.
4. Se aportará informe favorable de la compañía eléctrica y de los servicios de telecomunicaciones.
5. A efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad deberá recabarse informe de la Consejería de Salud y Bienestar Social conforme al art. 138 RP y 4.2 de la Ley 1/94, de 24

de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras de Castilla La Mancha y de una entidad competente en la materia.

En cuanto a la documentación técnica

1. Se deberá recalcular el aprovechamiento tipo conforme al art. 71 TRLOTAU y 33 RP, teniendo en cuenta además que se deberá justificar el coeficiente de ponderación aplicable al porcentaje de aprovechamiento lucrativo de cesión municipal.
2. Se justificará y determinará el porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación sobre la base de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 2/2009.
3. La memoria del PERIM se completará con el informe de sostenibilidad económica previsto en el art. 15.4 TRLS 2008 y 30.3 de la Ley 2/2009 basado en la evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios.
4. Se aportará la ficha urbanística de la UE 1B teniendo en cuenta todos los parámetros de la ordenación estructural y según lo indicado en los puntos anteriores, además se completará incluyendo el parámetro de densidad poblacional máxima, según se establece en el art. 24.1.d) TRLOTAU.
5. Se aportará, al igual que en el punto anterior, la ficha urbanística para el resto de la unidad UE1, dado que el ámbito del PERI remitido para informe es inferior al delimitado en las NNSS, lo que ha dado lugar a la creación de dos nuevas Unidades de Ejecución, la UE 1A y la UE1B que se informa, la cual deberá establecer la ordenación del suelo restante denominado UE 1A.
6. Se justificará en las Ordenanzas de aplicación el cumplimiento de las determinaciones de la ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha y del Código de Accesibilidad.
7. Se aportará documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.
8. Se aportará soporte informático de los planos de información y de ordenación del PERI.

Si con motivo del cumplimiento de las consideraciones anteriormente expuestas se realizan modificaciones que afectan a la ordenación estructural, el expediente deberá remitirse nuevamente para la emisión de informe por la Comisión.

Tras la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior 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 del Plan Especial de Reforma Interior, 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 el artículo 111 del TRLOTAU

9. LAS VENTAS DE RETAMOSA EXPTE. 099/09 PL. PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL POLÍGONO 4 PARCELAS 96,115 Y 124. PROMOVIDO POR PRAMIX S.A.

De acuerdo con el informe y la exposición realizada por la ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del

Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir el siguiente INFORME:

En relación al alcance del preceptivo informe que ha de emitirse de los Proyectos de Urbanización por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones urbanizadoras, tal y como indica el artículo 122.1 del TRLOTAU, éste deberá pronunciarse sobre la adecuación del Proyecto a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable, entendiendo como tal la ordenación contenida en la propia alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora, por lo que únicamente se ha comprobado que el Proyecto de Urbanización no modifica la ordenación estructural y detallada establecida en el instrumento de planeamiento (PLAN PARCIAL), que ha sido informado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda el día 30 de abril de 2008, y ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación, el día 02 de abril de 2009.

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

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

Así mismo, el Ayuntamiento deberá tener en cuenta que se tienen que incluir todas las obras públicas complementarias que se precisen para conectar e integrar adecuadamente la urbanización de las parcelas 96, 115 y 124 con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes así como, en su caso, las de suplemento de éstas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables, según el artículo 110.2 del TRLOTAU.

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

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

10. MENTRIDA. Expte 115/07 PL. PAU, PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION DEL PARAJE "CERRO ALTO", POLIGONO 31, PAU, PARCELA 75 Y POLIGONO 32, PARCELAS 153, 154, 155, 156, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165 Y 166 CR. PROMOVIDO POR OBRAS TREXIJAM, S.L.

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

1. ANTECEDENTES.

Planeamiento: R. NN. SS. MM. aprobadas definitivamente por la CPU en su reunión de 19 de junio de 1985.

Población: 4.599 habitantes (INE 1-1-09)

Objeto: El Plan Parcial de Mejora integrado en la Alternativa Técnica que forma parte del PAU remitido por el Ayuntamiento tiene por objeto la reclasificación como suelo urbanizable de un ámbito de 312.908,27 m². clasificado como Suelo No Urbanizable en las NN.SS. para un desarrollo de uso global residencial destinado a la ejecución de 479 viviendas unifamiliares con un aprovechamiento tipo de 0,2679 u.a.

Situación: Situado al suroeste del núcleo urbano entre varias urbanizaciones ya existentes (dejando una parcela de escaso tamaño clasificada como suelo rústico).

Sistema. Gestión indirecta. Agente urbanizador “Obras Trexijam S.L.”.

TRAMITACIÓN.

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

Consulta previa de Viabilidad:

En cuanto a la consulta previa de viabilidad no consta en el expediente ninguna información sobre el mismo.

Trámite de información pública:

El Ayuntamiento no aporta ninguna documentación respecto al trámite de Información Pública (comunicación del edicto de información pública al domicilio fiscal de todos los titulares catastrales, anuncio del citado edicto en algún periódico, resultado del trámite de información pública y de la información pública posterior a la apertura de plicas)

Aprobación inicial:

No consta en el expediente documentación alguna respecto a la Aprobación Inicial del PPM que forma parte de la Alternativa Técnica.

En el documento presentado no consta ninguna diligencia ni de información pública ni de aprobación inicial en el PPM.

Informes sectoriales:

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

- Solicitud de Informe de la **Confederación Hidrográfica del Tajo de** fecha 16 de junio de 2005 sobre el Programa de Actuación Urbanizadora en el que se indica que no hay nada que objetar al no afectar a cauces de dominio público hidráulico y que “El abastecimiento se prevé que tenga carácter municipal; sin embargo las aguas residuales que se proyectan hasta la EDAR los colectores o emisario no podrían ocupar el dominio público hidráulico del arroyo Grande, debiendo solicitar autorización a este Organismos para situarlas en la zona de policía de dicho arroyo.
- Informe de la **Dirección General del Agua** sobre **capacidad de depuración** de fecha 5 de julio de 2005. en el que se indica que la nueva EDAR de reciente construcción tiene una capacidad para 5.700 habitantes equivalentes. $(4.599 + 479 \times 3 = 6.036 \text{ hab.} > 5.700)$
- Informe de la **Dirección General del Agua** sobre **abastecimiento** de fecha 22 de junio de 2005. en el que se indica que “*La localidad de Méntrida cuenta con un sistema de abastecimiento de agua potable sobre el que esta Consejería no tiene competencias ni gestiona su servicio.*”
- Resolución de la **Dirección General de Patrimonio y Museos** de 28 de diciembre de 2005 informando favorablemente el referido proyecto.
- Informa favorable de la **Consejería de Educación y Ciencia** de fecha 19 de enero de 2.006.
- Informe de la **Consejería de Bienestar Social** de fecha 10 de abril de 2.006 en la que se indican una serie de observaciones.
- Resolución de fecha 10 de abril de 2.010 del **Director General de Evaluación Ambiental** sobre desistimiento y archivo de expediente de Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto “modificación puntual de las NN.SS. de Méntrida (Toledo)-PAU Cerro Alto.”

Se aportan varios informes del Arquitecto municipal sobre la Alternativa Técnica, LA proposición Jurídico – económica, el Convenio Urbanístico y la capacidad de las infraestructuras de saneamiento y abastecimiento.

2. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

Plan Parcial de Mejora.

El presente PPM ha sido redactado por los arquitectos Ignacio Catalá Bover y Tomás Marín Rubio sobre unos terrenos situados al suroeste del núcleo urbano en terrenos ubicados entre varias urbanizaciones.

Tanto en el PPM como en el Estudio Ambiental de la Actuación urbanizadora se indica que *“en los linderos y en el interior de algunas fincas, se mantienen algunos ejemplares de encinas de cierto porte”* que pretenden mantenerse la mayor parte de ellas, *“pero será inevitable la tala de las situadas sobre los viales”*.

Aunque en el apartado 1.1.12 del estudio ambiental se hace un estudio del paisaje muy trivial, se acompaña con una escueta documentación fotográfica en la que se observa que, como su propio nombre indica, se trata de un cerro con unas condiciones topográficas relevantes y valores paisajísticos de interés.

En el POT de la zona de La Sagra, actualmente en tramitación, gran parte de los terrenos que se proponen reclasificar a través del presente PPM se incluyen dentro del ámbito de protección denominado “Sistema Mérida-Alberche”.

La delimitación del sector se ajusta claramente a los límites catastrales de las parcelas que forman parte del ámbito y dejan una parcela de suelo rústico completamente rodeada de suelo urbanizable y de los sistemas generales definidos. Así mismo, no se aprecia continuidad con la urbanización “el Avión” colindante sólo hay un punto de conexión sin incluir los viales calificados como sistemas generales.

Según se indica en la memoria se accede a través del camino de Madereros y adicionalmente puede utilizarse el camino de Escalona. Dichos caminos en todo su recorrido se califican como sistema general viario y se propone su ejecución mediante un proyecto de obra pública ordinaria.

Respecto a las infraestructuras necesarias hay que destacar:

- Saneamiento: el colector de la red municipal que discurre por el Camino de Escalona se considera de diámetro insuficiente por lo que **se propone un nuevo colector paralelo al existente unitario deberá y dispondrá de un aliviadero al arroyo Grande en el punto de conexión con la red existente.**
- Abastecimiento: actualmente se está ejecutando un depósito de acumulación dentro del ámbito del sector que se conectará a la red municipal y **se prevé una captación subterránea junto al citado depósito de la que no se indica nada respecto a las autorizaciones legalmente establecidas.**
- Electricidad: se conectará a la red de media tensión que atraviesa el ámbito y que se enterrará a su paso por el mismo.

Superficie total del ámbito: 312.908,27 m²s

Uso global: Residencial (Unifamiliar).

	TRLOTAU	PAU
Superficie del ámbito	-----	312.908,27 m ²
SS.GG.		
Zonas verdes y E.L.	479 viv x 3hab/vivx1000/200= 7.185 m ² .	8.822,00 m ²
viario		(*).
Superficie del Sector		309.737,39 m ² .
Aprovechamiento Tipo:	0,271 u.a./m ² .	0,271 u.a./m ² .
Densidad de viviendas	479 viviendas (15,94 viv/Ha)	479 viviendas (15,46 viv/Ha)
Superficie lucrativa		
Residencial unifamiliar		83.825 m ² c
Dotaciones Locales		
Cesión z. verdes	10 %.	30.973,74 m ² .
Cesión dotacional	20 m ² s/m ² t (83.825,00)= 16.765,00 m ²	16.765,00 m ² .

Cesión de viario	-----	70.494,90 m ²
10% de A.L	10 % A.T – VPP (8.382,50 u.a.= (**)	--
Plazas aparcamiento	629 pzs públicas	835 pzs públicas
Pz accesibles	13 accesibles	1 de cada 50 accesibles

(*) Se excluye la superficie de los caminos existentes y se indica que deberán ejecutarse con un ancho de 15 m.

(**) En el PPM no se indica nada al respecto

Normas Urbanísticas

No diferencian las determinaciones propias de la ordenación estructural de las de la ordenación detallada.

Definen 5 ordenanzas tipológicas: zonas verdes; dotacional pública; infraestructuras; residencial aislada y residencial pareada. **No contienen todos los parámetros urbanísticos** indicados en el artículo 46.1 del RP, tal y como establece el artículo 61.1 del citado reglamento.

PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MÉNTRIDA.

El Planeamiento general vigente en Méntrida son las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la CPU el 19 de junio de 1.985.

En el apartado 1 del Capítulo I de las Normas Urbanísticas se indica lo siguiente:

“Estas Normas... tendrán vigencia hasta la aprobación del Plan General de Ordenación del Municipio y mientras no se apruebe definitivamente su modificación.

Se recomienda, con el fin de mantener la necesaria adaptación a las circunstancias que en el futuro puedan presentarse, se revisen cada cuatro años, considerando nuevamente la clasificación del suelo.

La calificación (clasificación) de las Normas en suelo urbanizable se modificará si en el plazo establecido de dos años no se presenta el Plan Parcial que los desarrolla.”

En el apartado 1 del Capítulo IV “Norma general del suelo no urbanizable” se indica lo siguiente:

*“Estas Normas califican como suelo no urbanizable los terrenos que **por sus valores de orden agrícola, paisajístico o de otra naturaleza**, o por exigencias o limitar la dinámica urbana, deben ser objeto de conservación y protección a fin de impedir su incorporación a las áreas edificadas y evitar su degradación.”*

Posteriormente en el apartado 2 se establecen diversas **medidas de protección (de arbolado y paisaje, de comunicaciones, de cauces fluviales y de infraestructuras)** indicando respecto a la “**Protección de arbolado y paisaje**” (que es la primera que se define) lo siguiente:

“Se conservará la ordenación actual del arbolado, jardines, áreas de vegetación y otras similares existentes. Se admitirán las operaciones de ceración, mejora y conservación de este suelo y de los mantos de vegetación y arbolado.”

Dadas las condiciones de arbolado existentes en el ámbito (encinas de gran porte) y, en virtud de lo establecido en el apartado 1.1.b) de la Disposición transitoria primera, el régimen urbanístico del suelo aplicable a los terrenos incluidos en el ámbito será el establecido para el **suelo rústico no urbanizable de especial protección**.

El artículo 120.2 del RP indica que “**el suelo rústico no urbanizable de especial protección no podrá ser objeto de reclasificación a través de figuras de planeamiento de desarrollo...**”

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

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

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

4. CONSIDERACIONES

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

No se aporta documentación respecto a la resolución motivada sobre la viabilidad de la transformación urbanizadora valorada por el Ayuntamiento Pleno tal y como establece el artículo 64.7 del TRLOTAU.

Segundo. En relación con el trámite de información pública legalmente establecido cabe reseñar que en el expediente remitido por el Ayuntamiento de Mérida **no consta ningún tipo de documentación** respecto a:

1. **Aviso con el contenido del edicto** relativo a la información pública de la alternativa técnica que se ha de remitir al domicilio fiscal de todos los que constan en el catastro como **titulares de derechos afectados por la actuación propuesta**; tal y como establece el artículo 120.4 del TRLOTAU
2. **Publicación del edicto** por el que se somete la alternativa técnica a información pública ni **en el DOCM ni en uno de los periódicos** de mayor difusión de acuerdo con lo establecido en el artículo 120.4 del TRLOTAU.
3. **Resultado del trámite de información pública** y, en su caso, de las alegaciones presentadas, su resolución por el Ayuntamiento y la justificación de la notificación de su resolución a los alegantes conforme a lo dispuesto en el artículo 120.5 del citado texto legal.
4. **Resultado de la información pública tras el acto de apertura de plicas** y, en su caso, las alegaciones presentadas, su resolución por el Ayuntamiento y la justificación de la notificación de su resolución a lo alegantes, conforme a lo dispuesto en el artículo 120.6 del TRLOTAU.

Tercero. La documentación técnica remitida no está diligenciada ni de información pública ni de aprobación inicial. **No hay constancia en relación con la aprobación inicial del PPM** que forma parte de la alternativa técnica y que modifica la ordenación estructural establecida en el planeamiento vigente, ni en el documento ni en el expediente administrativo, contraviniendo por tanto lo establecido en el artículo 38.4 del TRLOTAU.

Cuarto. Al expediente administrativo se ha incorporado la **Resolución de fecha 10 de abril de 2006 del Director General de Evaluación Ambiental sobre desistimiento y archivo de expediente de Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto “MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MÉNTIDA (TOLEDO) – PAU CERRO ALTO”**. Posteriormente se incorpora al expediente oficio del Ayuntamiento dirigido a la D.G. de calidad ambiental de la Consejería de Medio Ambiente en el que sólo consta el registro de salida del Ayuntamiento pero no figura el registro de entrada en el órgano correspondiente.

Quinto. En relación con la capacidad de las infraestructuras generales de abastecimiento y de depuración es preciso señalar que:

- La nueva EDAR, recientemente ejecutada, no tiene capacidad suficiente para absorber las demandas generadas por la actuación, tal y como se desprende del informe emitido por la D.G. del Agua de fecha 5 de julio de 2005 .

- Del análisis de los informes emitidos, tanto por la D.G. del Agua como por la CHT, no se puede afirmar que las nuevas demandas de abastecimiento estén garantizadas con las nuevas captaciones que se prevén.

Sexto. En relación con la modificaciones introducidas en el PPM incluido en la Alternativa Técnica se considera necesario indicar las siguientes observaciones:

1. **Las NN.SS. vigentes recomendaban la revisión de las mismas cada 4 años** e indicaban que se modificara la clasificación de los terrenos como suelo urbanizable si en el plazo de 2 años no se había presentado el PP que los desarrollara.
2. Las NN.SS. en el capítulo IV rubricado “norma general del suelo no urbanizable” establecen las determinaciones definidas en el suelo así clasificado y, aunque en la documentación gráfica no diferencian ámbitos de protección, sí lo hacen en el apartado 2 del citado capítulo estableciendo diversas **medidas de protección (de arbolado y paisaje, de comunicaciones, de cauces fluviales y de infraestructuras)** e indicando respecto a la “Protección de arbolado y paisaje que *“Se conservará la ordenación actual del arbolado, jardines, áreas de vegetación y otras similares existentes.”*

Dadas las condiciones de arbolado existentes en algunas parcelas situadas dentro del ámbito de actuación donde, tal y como se indica en varias partes del documento -existen encinas de gran porte y olivos- y, en virtud de lo establecido en el apartado 1.1.b) de la Disposición transitoria primera, el régimen urbanístico del suelo aplicable a estos terrenos será el establecido para **el suelo rústico no urbanizable de especial protección** en el TRLOTAU.

Así mismo, es preciso reseñar que en el POT de la zona de La Sagra, actualmente en tramitación, parte del ámbito de actuación se incluye dentro del ámbito de protección denominado “Sistema Mérida-Alberche”.

El artículo 120.2 del RP indica que *“el suelo rústico no urbanizable de especial protección no podrá se objeto de reclasificación a través de figuras de planeamiento de desarrollo...”*

3. La reclasificación como suelo urbanizable de los terrenos incluidos dentro del ámbito de actuación **deja una pequeña parcela clasificada como suelo rústico completamente rodeada de suelo urbanizable** incumpliendo lo establecido en el artículo 47 en relación con el artículo 46 del TRLOTAU.
4. La delimitación del nuevo sector incumple lo establecido en el artículo 24.1.c) del TRLOTAU puesto que **se ajusta a los límites catastrales de las citadas parcelas** y, aunque se indica que se conecta con las urbanizaciones colindantes, esta conexión se realiza en un sólo punto con la urbanización “El Avión”.
5. **La creación de nuevos sistemas generales que dan servicio a varios** ámbitos, así como la forma de obtención y ejecución de los mismos, **es una determinación propia del planeamiento general** que excede de las modificaciones que pueden establecer los planes parciales.

ACUERDO DE COMISIÓN

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

Informar **DESAVORABLEMENTE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** el PAU, PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION DEL PARAJE "CERRO ALTO", POLIGONO 31, PAU, PARCELA 75 Y POLIGONO 32, PARCELAS 153, 154, 155, 156, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165 Y 166 CR, en base a las consideraciones que se indican en el referido informe técnico.

11.-CAZALEGAS. EXPTE. 254/07 PL. PAU, PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DEL POLIGONO 01 "EL PANTANO", PARCELAS 11, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 41, 42, 43, 45 Y 47. PROMOVIDO POR A.I.U. "POLIGONO 01 EL PANTANO

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

ANTECEDENTES.

Planeamiento: NNSS art. 91 b) RPU 78 aprobadas 04/11/93.

Población: 1759 habitantes según INE a 01/01/09.

Objeto: El Plan Parcial de Mejora integrado en la Alternativa Técnica que forma parte del PAU remitido por el Ayuntamiento tiene por objeto la reclasificación como suelo urbanizable de un ámbito de 356659,79 m² clasificado actualmente como suelo rústico de reserva conforme a la Disposición Transitoria Primera 1.1 a) TRLOTAU para uso global residencial y uso terciario con una densidad de 17,8 viv/Ha y aprovechamiento tipo de 0,3317447 m²/m² para la construcción de 624 viviendas unifamiliares.

Situación: Polígono 01 EL PANTANO.

Sistema. Gestión indirecta.

TRAMITACIÓN.

Trámite de Información Pública: Publicado en el DOCM de fecha 13/11/2006, en el periódico ABC de fecha 27/10/2006 y en tablón de edictos del Ayuntamiento.

Consta certificado del Secretario de la Corporación de fecha 11 de diciembre de 2006 sobre las alegaciones presentadas.

Apertura de Plicas: de fecha 21/12/2006, siendo la única presentada la de la Agrupación de Interés Urbanístico Polígono 01 El Pantano.

Informes Sectoriales:

Escrito de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 13/12/2006.

Requerimiento de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 29/11/2006, para que por el promotor se complete el expediente aclarando la procedencia del recurso hidráulico demandado, cuantifique las necesidades de agua previstas en el nuevo planeamiento y se justifique a través del Ayuntamiento o de la Entidad responsable del abastecimiento de agua a la población, si dispone de garantía suficiente para satisfacer las nuevas demandas requeridas; sin que conste la atención del mismo ni el informe del citado organismo sobre el art. 25.4 TRLA.

Informe sobre disponibilidad de suministro y saneamiento y depuración de 08 de febrero de 2007 y 26 de enero de 2007.

Informe favorable de la Dirección General de Patrimonio y Museos de 23 de marzo 2007.

Informe técnico de la Consejería de Bienestar Social de 11 de abril de 2007.

Aprobación inicial: Certificado del Secretario de la Corporación sobre los acuerdos adoptados por el Pleno de fecha 31 de julio de 2007 entre los que se encuentran la elección de la alternativa técnica y plicas y el traslado a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, sin aprobación inicial.

DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

El Plan Parcial que integra la Alternativa Técnica remitido para informe previsto en los artículos 122.1 y 38.3 TRLOTAU recoge el siguiente cuadro en la MEMORIA JUSTIFICATIVA, relativo a la ordenación del sector comprensivo de las superficies y edificabilidades con los que se describe de forma genérica la ordenación del Sector:

Superficie sin Sistemas Generales	350.542,00 m ²
Dotacional	26.370,00 m ²
Zonas Verdes	46.028,00 m ²
Libre para servicios	5.902,00 m ²
Transformadores	196,00 m ²
Viario	86.790,00 m ²
Terciario	9.520,00 m ²
Unifamiliar Adosada	42.456,00 m ²
Unifamiliar Pareada	133.280,00 m ²
Nº de Viviendas	624 viv.
Densidad	17,8 viv./Ha
Edificabilidades lucrativas	

Viviendas Adosadas..... 176 x 160 m²/viv 28.160,00 m²

Viviendas Pareadas..... 448 x 180 m²/viv 80.640,00 m²

Equipamiento Terciario..... 9.520 m² x 1 m² / m² 9.520,00 m²

TOTAL..... 118.320,00 m²

Edificabilidad resultante.....0,3375 m² / m²

Sistemas Generales adscritos.....6.117,79 m²

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

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

CONSIDERACIONES.

Como se ha relacionado en los antecedentes del presente informe consta en el expediente administrativo el escrito de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 20/05/2008 (Expte PL/OT/TO1305-DMJ/amn) sobre remisión del documento de referencia, resultado de la consultas y petición del Informe de Sostenibilidad del que destaca el siguiente contenido:

- *“El desarrollo planteado tiene lugar en unos terrenos muy alejados de cualquier núcleo urbano. Este modelo de crecimiento no responde a un criterio racional de ordenación urbana que aconseja que los desarrollos urbanístico 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 de casco urbano potenciará efectos negativos tanto ambientales (ocupación y antropización de zoas naturales con importantes valores ecológicos), como sociales (segregación de la población en núcleos diferenciados) y económicos (alto coste a la hora de dotar de servicios).*
- *Los terrenos afectados forman parte de las zonas de importancia del buitre negro (Aegypius monachus) y del águila imperial (Aquila adalberti), definidas como tales en el Decreto 275/2001 de 9 de septiembre. La urbanización de los mismos supondría el crecimiento de una zona urbanizada aislada, provocando una mayor alteración sobre los valores naturales existentes en el ámbito de actuación, originando una elevada pérdida de biodiversidad debido a la destrucción y/o fragmentación*

del hábitat de las citadas especies, por lo que se considera que el emplazamiento propuesto es incompatible con la conservación de las mismas.

Por lo tanto y puesto que sólo se ha estudiado una alternativa de emplazamiento y esta resulta ser inviable, se deberán estudiar emplazamientos alternativos anejos al casco urbano.”

Posteriormente y con fecha 22 de enero de 2009 se acuerda por la Dirección General de Evaluación Ambiental resolver sobre la caducidad del procedimiento correspondiente a la Evaluación de Impacto Ambiental procediendo al archivo del expediente.

Efectivamente, tal y como se dice en los escritos citados y resulta de las fotografías aéreas de localización y del plano de situación general se comprueba que el ámbito del PPM está alejado de cualquier núcleo en contra de lo afirmado en la memoria del PP.

A la vista del contenido del escrito de la Dirección General de Evaluación Ambiental en la que se pone de manifiesto la inviabilidad de la reclasificación del ámbito de suelo rústico delimitado por el PP tanto por cuestiones relacionadas tanto con el modelo de crecimiento contrario a criterios racionales de ordenación y como desde la perspectiva del principio de sostenibilidad en su vertiente económica y ambiental como consecuencia de la *“elevada pérdida de biodiversidad debido a la destrucción y/o fragmentación del hábitat de las citadas especies”*, es obligado citar con relación a estos aspectos la letra a) del artículo 37.3.TRLOTAU que establece que *“La resolución sobre aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. En función de la figura de planeamiento correspondiente, esta resolución podrá formular objeciones a la aprobación definitiva con alguna de las siguientes finalidades: a) Asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que le es propia.”* y la letra d) *“Coordinar la política urbanística municipal con las políticas autonómicas de conservación del patrimonio cultural, de la vivienda y de protección del medio ambiente”*.

Por otra parte también hacen referencia a estas cuestiones el art. 4.1.b) TRLOTAU que establece que *“Son criterios a los que debe responder toda actuación pública de ordenación del territorio y de la utilización o uso del suelo o que repercuta de forma relevante en una u otro: b) La armonización de los requerimientos del desarrollo económico y social con la preservación y la mejora del medio ambiente urbano y natural, asegurando a todos una digna calidad de vida”* y el art. 106.2 RP respecto a la reclasificación de suelo urbanizable que se pretende por el Plan Parcial que establece que *“La clasificación de los terrenos como suelo urbanizable con carácter general deberá acreditarse razonadamente en función tanto de su idoneidad para la producción de un desarrollo urbano ordenado, racional y sostenible del territorio, ...”*, que no parece cumplirse por el desarrollo propuesto a la vista lo transcrito más arriba.

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

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

ACUERDO DE COMISIÓN

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

Informar **DESFAVORABLEMENTE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** el PAU, PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL POLIGONO 01 "EL

PANTANO", PARCELAS 11, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 41, 42, 43, 45 Y 47, en base a las consideraciones que se indican en el referido informe técnico.

12. LOMINCHAR. EXP 224-06 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN EN EL "CAMINO REAL" parcelas 43 a 52 y 59 a 67 DEL POLÍGONO 04 DEL CATÁSTRO DE RÚSTICA. PROMOVIDO POR A.I.U. "CAMINO REAL".

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

ANTECEDENTES.-

Planeamiento: NNSS aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial en fecha de 15 de marzo de 1.994

Población: 1.865 habitantes según datos de 2009 del INE.

Objeto: El PPM integrado en la Alternativa Técnica que forma parte del PAU remitido por el Ayuntamiento tiene por objeto la reclasificación de una superficie de 444.219 metros cuadrados de SRR conforme a la Disposición Transitoria Primera 1.1.1.a) TRLOTAU a suelo urbanizable y uso residencial para la construcción de 1366 viviendas de las cuales son unifamiliares 754 y 612 multifamiliares.

Superficie: 444.219,05 m².

Situación: Al este del núcleo urbano, en los parajes conocidos como "La Zanja" y "Hontanilla".

Sistema. Gestión indirecta. Agente urbanizador: "Agrupación de Interés Urbanístico Camino Real".

TRAMITACIÓN.-

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

Consulta previa de Viabilidad:

Consta en el expediente certificado del Secretario del Ayuntamiento en el que se indica la aprobación de la consulta previa de viabilidad del P.A.U. "Camino Real" en sesión plenaria del Ayuntamiento celebrada el 4 de julio de 2005.

Trámite de información pública:

Se aporta certificado del Secretario del Ayuntamiento relativo a las alegaciones presentadas (una) durante el periodo de información pública. Se adjuntan copias de los anuncios en el D.O.C.M. nº 25 de 3 de febrero de 2006 y en el diario "ABC" de 21 de enero de 2006.

Apertura de Plicas:

Se aporta certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 13 de marzo de 2006 relativo al acto de apertura de plicas celebrado en esa misma fecha. Según se indica, no se presentan otras alternativas técnicas aceptándose la propuesta de convenio y la proposición jurídico-económica presentada por "A.I.U. Camino Real".

Aprobación inicial:

Consta en el expediente certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 10 de julio de 2006 sobre aprobación por unanimidad del PAU presentado por la "Agrupación de Interés

Urbanístico Camino Real” por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 26 de junio de 2006.

Notificación a los municipios colindantes:

No consta en el expediente notificación a los municipios colindantes.

Informes sectoriales:

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

- Informe de **Aguas de Castilla-La Mancha** de fecha 19 de junio de 2006 relativo al abastecimiento.
- Informe de **Aguas de Castilla-La Mancha** de fecha 19 de junio de 2006 relativo al saneamiento.
- Informe de **Cultura** de fecha 24 de junio de 2006
- Informe del **SESCAM** de fecha 25 de mayo de 2006, en el que se recomienda dejar espacio para dotaciones asistenciales.
- Informe favorable de la **Consejería de Educación y Ciencia** de fecha 29 de agosto de 2006.

No constan en el expediente y deberían aportarse los siguientes informes:

- Informe de la **Confederación Hidrográfica del Tajo** sobre la suficiencia de recursos hídricos.
- Informe del órgano competente en **Medio Ambiente**.
- Informe del órgano competente en **vías pecuarias**.
- Informes o certificaciones de las compañías suministradoras de agua, electricidad y gas

Otros documentos:

Así mismo constan en el expediente los siguientes documentos:

- Certificado del Secretario del Ayuntamiento, de fecha 24 de febrero de 2006 relativo a la titularidad de las parcelas catastrales afectadas por la actuación.
- Certificado de fecha 16 de mayo de 2008 relativo a la inscripción de la Agrupación de Interés Urbanístico en el Registro.

DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

Plan Parcial de Mejora.

Superficie: 444.219,05 m²s

Uso característico: Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar

Sistemas generales: 45.699,40 m²

Dotacional Público:

Zona Verde: 40.844,33 m²s

Equipamientos: 49.117,15 m²s.

Infraestructuras:

Viario: No se especifica

Instalaciones: 1.750,06 m²s

Número de Viviendas: Según la memoria los usos y superficies se desglosan de la siguiente manera:

USO	Nº VIVIENDAS	SUP. CONSTRUIDA
Unifamiliar	754	192.451,71 m ²
Plurifamiliar	612	40.823,19 m ²
TOTAL	1.366	233.274,90 m²

Número de habitantes: La actuación supondría, a razón de 3 habitantes por vivienda un incremento demográfico de **4.098 habitantes**, frente a los 1.865 actuales.

PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LOMINCHAR Y EVOLUCIÓN POSTERIOR.

El Planeamiento general vigente en Lominchar son unas NNSS aprobadas definitivamente por la CPU de fecha 15 de marzo de 1.994.

En el punto 2.2 de la Memoria Justificativa se establecen los fines y objetivos, que constituyen las directrices que resultan del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido:

“Del análisis de la información se concluyen las necesidades a tener en cuenta al establecer los criterios de ordenación y que se convierten en objetivos prioritarios:

a) Necesidad de ampliación del núcleo industrial existente al NE.

b) Disponibilidad moderada de suelo urbano.

c) Legalización de las urbanizaciones.

d) Previsión de suelo apto para urbanizar.”

El punto 2.5 de la Memoria Justificativa establece las condiciones para la revisión o sustitución:

“De acuerdo con la legislación urbanística, tendrá vigencia indefinida. No obstante, deberán ser revisadas en los siguientes casos:

a) Cuando el incremento de población supere el número de habitantes previsible y no sea posible satisfacer la demanda de suelo.

b) Cuando se presente una actuación importante y de interés municipal que, por sus características especiales, no encaje en el Planeamiento propuesto.

c) Cuando resulten afectadas por las determinaciones de una figura de planeamiento de rango superior. Se revisará en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta última.

d) Cuando se presentase alguna circunstancia que a juicio de la Corporación y con preceptiva consulta a la Comisión Provincial de Urbanismo, aconseje la revisión de las determinaciones propuestas, o su sustitución por unas Normas Subsidiarias modificadas o Plan General Municipal.”

Resulta, por tanto, evidente que se produce un supuesto que obliga a la revisión del planeamiento general del municipio.

En cuanto al modelo territorial de evolución urbana y de ocupación del territorio procede comentar lo siguiente: hay constancia en los archivos de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de la presentación de los siguientes Programas de Actuación Urbanizadora remitidos por el Excmo Ayuntamiento de Lominchar para informe de la Comisión Provincial de Urbanismo (hoy Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo):

Expediente	Denominación	Nº viviendas	Habitantes potenciales	Superficie Bruta
224 /06	PAU, PP y PU “Camino Real”	1.366	4.098	233.274,90 m ²
289 /06	PAU, PP y PU “LAS LOMAS”	88	264	31.872 m ²
056 /09	PAU, mod puntual, PP y PU “EI JUNQUERAL”	86	258	29.638 m ²
	TOTALES	1.540	4.620	294.784,90 m²

Además se han informado ya por la Comisión los siguientes desarrollos residenciales con reclasificación de suelo rústico de reserva:

Expediente	Denominación	Nº viviendas	Habitantes potenciales	Superficie Bruta
146 /06	PAU, PP y PU “VISTAHERMOSA”	1.027	3.081	342.353 m ²
254 /06	PAU, mod puntual, PP y PU “LOS ALTOS DEL CARRIL”	60	180	23.008 m ²
013 /07	PAU, mod puntual, PP y PU “UE-17”	58	174	21.946 m ²
291 /06	PAU, mod puntual, PP y PU “LA HUERTA”	166	498	22.215 m ²
173 /07	PAU, mod puntual, PP y PU “LA UMBRÍA”	21	63	11.940 m ²
	TOTALES	1.332	3.996	421.462 m²

La agregación de los datos extractados totalizarían **2.872 viviendas, 8.616 habitantes potenciales** (a una media de 3 habitantes por vivienda) y una superficie de suelo reclasificada de 716.246,90 metros cuadrados.

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

A la vista de la tramitación de las diferentes modificaciones del instrumento de planeamiento general en vigor que se detallan en el cuadro del apartado PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LOMINCHAR Y EVOLUCIÓN POSTERIOR y que tiene por objeto la reclasificación de suelo rústico a urbanizable para uso residencial procede analizar, si consideradas en su conjunto, en realidad lo que se está produciendo mediante el fraccionamiento de las mismas es una verdadera revisión del planeamiento general que debería tramitarse mediante el procedimiento establecido al efecto.

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

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

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

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

EL art. 40.1 TRLOTAU establece que la reconsideración total de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística o de los elementos fundamentales del modelo o solución a que responda aquella ordenación y, en todo caso, de la ordenación estructural de los Planes de Ordenación Municipal, da lugar y requiere la revisión de dichos instrumentos.

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

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

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

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

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

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

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

La STS de 20/05/2003: *“ ... las diversas modificaciones aprobadas encubren realmente una alteración del modelo territorial contemplado en el Plan General de Ordenación Urbana, por lo que se debieron respetar los trámites previstos legalmente, (...),*

contempladas en su conjunto como es lógico, llevan a la conclusión de que se trata de una reestructuración orgánica del territorio con diferente clasificación del suelo, hasta el extremo de que terrenos clasificados en el planeamiento alterado como rústicos de especial protección se reclasifican como urbanizables con una extensión superior a la prevista para éste en el Plan General y **con un notable incremento de los usos residenciales o terciarios**, lo que debería haberse llevado a cabo, al afectar al modelo territorial, mediante una revisión y no a través de simultáneas modificaciones puntuales, ...”

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

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

De las sentencias transcritas se puede extraer las siguientes conclusiones:

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

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

Al mismo tiempo consta en los archivos de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda la remisión de distintos expedientes entre los años 2006 y 2007 correspondientes a distintas actuaciones de transformación urbanística mediante Programas de Actuación Urbanizadora que mediante los PPM incorporados en sus distintas Alternativa Técnicas pretenden innovaciones de ordenación estructural, en particular, la reclasificación de suelo rústico a urbanizable para uso residencial. En concreto la agregación de los datos extractados totalizan 2.872 viviendas, 8.616 habitantes potenciales (a una media de 3 habitantes por vivienda) y una superficie de suelo reclasificada de 716.246,90 metros cuadrados.

La comparación entre los datos previstos en la redacción original de las NNSS y los agregados de los distintos PPM de los que resultan incrementos de 461,9 % de población potencial junto con lo que ello supone respecto de la necesidad de infraestructuras y sistemas generales tomando como perspectiva la totalidad del municipio, permite afirmar que de forma fraccionada el Ayuntamiento está alterando el modelo territorial que se deduce del planeamiento vigente, evitando la necesidad de un POM.

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

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

CONSIDERACIONES

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

El Excmo Ayuntamiento de Lominchar ha tramitado vía PAU que consten en los archivos de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, 7 expedientes que tienen por objeto la reclasificación de suelo rústico a urbanizable (innovación de determinaciones de ordenación estructural). En concreto, 716.246,90 metros cuadrados para la 2.872 viviendas y 8.616 habitantes potenciales a una media de 3 habitantes por vivienda.

La comparación entre los datos previstos en la redacción original de las NNSS y los agregados de los distintos PPM de los que resultan incrementos de población del 461,9 % junto con lo que ello supone respecto de la necesidad de infraestructuras y sistemas generales, tomando como perspectiva la totalidad del municipio, permite afirmar que de forma fraccionada el Ayuntamiento está alterando el modelo territorial que se deduce del planeamiento vigente,

encubriéndose una verdadera revisión del planeamiento tal y como se perfila en las distintas sentencias transcritas, entendiéndose que el procedimiento adecuado es el de revisión del planeamiento y no el de sucesivas modificaciones.

2.- En el punto 2.2 de la memoria justificativa de las Normas Subsidiarias “FINES Y OBJETIVOS” se concluyen las necesidades a tener en cuenta al establecer los criterios de ordenación y que se convierten en objetivos prioritarios:

- a) Necesidad de ampliación del núcleo industrial existente al NE.
- b) Disponibilidad moderada de suelo urbano
- c) Legalización de las urbanizaciones
- d) Previsión de suelo apto para urbanizar.

Estos cuatro puntos constituyen las directrices que resultan del modelo de evolución urbana.

En el punto 2.5 CONDICIONES PARA LA REVISIÓN O SUSTITUCIÓN se establece que las NN.SS. tendrán vigencia indefinida, aunque deberán ser revisadas en los siguientes casos:

- a) *Cuando el incremento de población supere el número de habitantes previsible y no sea posible satisfacer la demanda de suelo.*
- b) ***Cuando se presente una actuación importante y de interés municipal, que por sus características especiales, no encaje en el planeamiento propuesto.***
- c) *Cuando resulten afectadas por las determinaciones de una figura de planeamiento de rango superior. Se revisará en el plazo de un año desde la entrada en vigor de ésta última.*
- d) *Cuando se presentase alguna circunstancia que a juicio de la Corporación y con preceptiva consulta a la Comisión Provincial de Urbanismo, aconseje la revisión de las determinaciones propuestas, o su sustitución por unas Normas Subsidiarias modificadas o Plan General Municipal*

A la vista de la importancia de las innovaciones contenidas en este y otros PAUs remitidos para informe y sus determinaciones, es evidente que:

- 1. Asistimos a una reconsideración del modelo de evolución urbana.
- 2. Nos encontramos ante uno de los supuestos que obligan a proceder a la revisión de las Normas Subsidiarias actuales y, por tanto, a la redacción de un Plan de Ordenación Municipal.

ACUERDO DE COMISIÓN

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

Informar **DESFAVORABLEMENTE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** el PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN EN EL “CAMINO REAL” parcelas 43 a 52 y 59 a 67 DEL POLÍGONO 04 DEL CATÁSTRO DE RÚSTICA, en base a las consideraciones que se indican en el referido informe técnico.

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

13. CEDILLO DEL CONDADO. EXP 033-05 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 9 (POLÍGONO 14 DEL CATÁSTRO DE RÚSTICO). PROMOVIDO POR ARANCO SOLUCIONES URBANAS S.L.

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

ANTECEDENTES.-

Planeamiento: NNSS aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial en fecha de 5 de diciembre de 1.985.

Población: 2.827 habitantes

Objeto: Reclasificación de suelo rústico de reserva para desarrollo residencial con tipología unifamiliar. Se prevé un total de 1.210 parcelas con una superficie mínima de 350 m². Según la memoria del Plan Parcial se pretende llevar a cabo la actuación en estos terrenos de forma global por ser la propietaria de la mayoría de los terrenos incluidos en el sector la promotora de esta actuación.

Superficie: 831.755,19 m².

Situación: Al sur del núcleo urbano a una distancia de 4 km aproximadamente.

Limita al norte con el Camino de Yuncler a Cedillo; al sur, con el Arroyo de Tocaque; al este, con la urbanización Tocecantos y al oeste, con las parcelas nº 7 y 73 del polígono del catastro de rústica.

Número de viviendas: 1.210 unidades

Sistema. Gestión indirecta. Agente urbanizador: Aranco Soluciones Urbanas, S.L.

TRAMITACIÓN.-

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

Consulta previa de Viabilidad:

Consta en el expediente certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 12 de enero de 2007 relativo a la aprobación de la consulta previa presentada por la mercantil Aranco Soluciones Urbanas, S.L. en sesión extraordinaria celebrada en el Ayuntamiento el 26 de marzo de 2004.

Trámite de información pública:

Se aporta certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 24 de noviembre de 2004 relativo a la realización del trámite de información pública y a las alegaciones presentadas (ninguna). Se adjuntan copias de los anuncios en el D.O.C.M. nº 135 de 28 de julio de 2004 y en el diario "ABC" de 29 de julio de 2004.

Apertura de Plicas:

Se aporta certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 13 de septiembre de 2004 relativo al acto de apertura de plicas celebrado en la misma fecha. Según se indica, no se presentan otras alternativas técnicas.

Aprobación inicial:

Consta en el expediente certificado de la Secretario del Ayuntamiento de fecha 11 de febrero de 2005 sobre aprobación por unanimidad del PAU por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 10 de febrero de 2005.

Notificación a los municipios colindantes:

No consta en el expediente notificación a los municipios colindantes.

Informes sectoriales:

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

- Informe a la **Confederación Hidrográfica del Tajo** de 26 de febrero de 2004 relativo a la autorización de obras en la zona de policía del cauce. **No hay pronunciamiento sobre la suficiencia de recursos hídricos.**
- **Evaluación Ambiental Preliminar** (modificación) de fecha 5 de septiembre de 2008. La actuación se considera ambientalmente viable si se cumplen determinadas indicaciones con carácter vinculante.
- Resolución de la **Dirección General de Bienes y Actividades Culturales** de fecha 20 de marzo de 2003 informando la prospección arqueológica de la zona afectada por la actuación urbanística en el polígono 14 del término municipal de Cedillo del Condado.
- Informe del **Ministerio de Fomento**, de fecha 26 de noviembre de 2004, relativo a las afecciones a la autovía A-42.

No constan en el expediente y deberían aportarse los siguientes informes:

- Informe de **Aguas de Castilla-La Mancha** relativo al abastecimiento.
- Informe de **Aguas de Castilla-La Mancha** relativo al saneamiento y depuración.
- Informe del órgano competente en **vías pecuarias** (Agricultura y Desarrollo Rural)
- Informes o certificaciones de las compañías suministradoras de agua, electricidad y gas respecto de la viabilidad de prestación de los servicios.

- Informe del **SESCAM** según lo previsto en el Anexo VI del Reglamento de Planeamiento.
- Informe de la **Consejería de Educación y Ciencia** según lo previsto en el Anexo Vi del Reglamento de Planeamiento.

Otros documentos:

Se aporta certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 24 de noviembre de 2004 relativo a la notificación a los titulares catastrales.

Informe favorable del **Ministerio de Fomento**, de 15 de enero de 2007, relativo a la consulta previa de viabilidad de la conexión de la actuación urbanizadora con la autovía A-42

Escritura de constitución de la Agrupación de Interés Urbanístico “Condado de la Sagra”

Se aporta certificado del Concejal de Urbanismo de Cedillo del Condado, de fecha 10 de mayo de 2006, en el que se asegura que, según informe de la Dirección General del Agua, el Municipio no dispone de caudal suficiente para dar servicio al nuevo suelo urbano.

DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

Plan Parcial de Mejora.

Superficie: 831.755,19 m²s

Uso característico: Residencial

Sistemas generales: ---

Dotacional Público:

Zona Verde: 90.121,30 m²s

Equipamientos: 75.289,78 m²s.

Infraestructuras:

Viario: 200.058,04 m²s

Instalaciones: 5.015,04 m²s

Número de Viviendas: 1.210

Número de habitantes: La actuación supondría, a razón de 3 habitantes por vivienda —según criterio de la C.P.O.T.U. — un incremento demográfico de **3.630 habitantes**, frente a los 2.827 actuales.

PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CEDILLO DEL CONDADO Y EVOLUCIÓN POSTERIOR.

El Planeamiento general vigente en Cedillo del Condado son unas Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la CPU en fecha de 5 de diciembre de 1.985. Con posterioridad se han presentado en esta Delegación más de diez expedientes de modificación puntual de las Normas.

El modelo territorial definido en las expresadas NNSS se extrae de la MEMORIA JUSTIFICATIVA del documento estableciéndose en el capítulo 2 los FINES Y OBJETIVOS en los siguiente términos:

“El objetivo de estas Normas Subsidiarias es servir de instrumento para la ordenación urbanística del Municipio del Cedillo del Condado, mientras no se apruebe el Plan General que las sustituya.

Dada la existencia de núcleos de viviendas unifamiliares, fuera del casco urbano, ejecutados totalmente carentes de cualquier mecanismo de planeamiento y de infraestructura, se determina como uno de los objetivos fundamentales su incorporación a situaciones urbanísticas normalizadas, así como la determinación de unos plazos y condiciones para su adaptación a las exigencias de edificación de la Ley del Suelo, controlando su crecimiento y los problemas derivados de su anárquico desarrollo.

Así mismo, se pretende obtener, un mayor aprovechamiento y vitalización del casco urbano, -que por modificaciones de su uso ó por un inadecuado sistema de partición de la propiedad, muestran grandes zonas de él con un bajo nivel de densidad de vivienda- sin que ello produzca alteraciones de la tipología de edificación actualmente existente y en cambio logre mayor utilización de las infraestructuras ya realizadas.

Independientemente de la existencia de los escasamente desarrollados núcleos de viviendas unifamiliares fuera del casco, por decisión de la Corporación se dispondrá de una zona próxima al casco, que albergaría las posibles perspectivas de promociones futuras, en caso de la modificación de las actuales tendencias económicas.

Todos estos criterios plasmados en estas Normas, junto con los mecanismos mínimos de planeamiento que en ellas figuran, constituyen un cuerpo de medidas a disposición de la Administración actuante, que faciliten el desarrollo urbanístico de unas situaciones, pequeñas en cuanto a dimensiones ó número, pero complejas en cuanto a las numerosas situaciones diferentes que plantean”

Por otra parte en el capítulo 1 (punto 1.3) de las Normas Urbanísticas se establecen los supuestos de revisión:

“ Se prevé la revisión ordinaria de estas Normas siguiendo el mismo procedimiento utilizado para su aprobación en las circunstancias siguientes:

- a) Cuando el número de personas empadronadas en el municipio sea superior a 1.500.*

- b) Cuando el número de viviendas construidas, en construcción o con licencia municipal de obras supere 1.000.
- c) Siempre que así se disponga en un Plan Director Territorial de Coordinación o en los Planes Especiales de Infraestructuras Básicas que se aprueben.
- d) Siempre que, pasados cuatro años desde la fecha de su aprobación definitiva, el Ayuntamiento o la Comisión Provincial de Urbanismo estimen que existe alguna circunstancia objetiva que haga aconsejable su revisión. “

Teniendo en cuenta lo anterior y dada la envergadura de la actuación (1.210 viviendas; 38,17 has e incremento de población de 3.630 habitantes) y su ubicación resulta evidente que se produce una reconsideración del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio así como varios de los supuestos que obligan a la revisión del planeamiento general del municipio.

En esta línea hay constancia en los archivos de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de la presentación de los siguientes Programas de Actuación Urbanizadora de uso residencial remitidos por el Excmo Ayuntamiento de Cedillo del Condado informados por la Comisión Provincial de Urbanismo (hoy Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo):

Expediente	Denominación	Nº viviendas	Habitantes potenciales	Superficie Bruta
047 /05 PL	Reparcelación	211	633	141.509 m ²
088 /05 PL	Urbanización del Sector 10 “La Valdehorca”	54	162	23.089 m ²
104 /05 PL		151	453	68.903 m ²
136 /07 PL	Urbanización del Sector 18 “Las Cabañas”	43	129	20.642 m ²
011 /08 PL	Urbanización del Sector 15 “Paraje de Huertecillas”	552	1.656	220.786 m ²
	TOTAL	1.011	3.033	474.929 m²

Así mismo están pendiente de informe los siguientes PAUs residenciales:

Expediente	Denominación	Nº viviendas	Habitantes potenciales	Superficie Bruta
033 /05 PL	Urbanización del Sector 9	1.210	3.630	831.755 m ²
182 /06 PL	Urbanización del Sector “Camino de la Fuente”	Sin determinar	Sin determinar	42.526 m ²

La agregación de los datos extractados totalizarían más **2.221 viviendas, 6.663 habitantes potenciales** a una media de 3 habitantes por vivienda y una superficie de suelo reclasificada de 1.349.210 metros cuadrados.

Finalmente se considera oportuno citar textualmente aquí un párrafo de las conclusiones de la evaluación ambiental preliminar:

“Se trata de una actuación que ocupa una gran superficie (82.5 Ha) y que se ubica muy alejada del núcleo urbano de Cedillo del Condado (a unos 4 kms). Desde una perspectiva de una ordenación racional del territorio que produzca unos efectos mínimos sobre el territorio y que a su vez permita un legítimo desarrollo socioeconómico, ajustado a criterios de sostenibilidad y de respeto al medio ambiente, sería conveniente que el crecimiento urbano tuviera lugar en las inmediaciones del casco urbano de Cedillo del Condado y no tan alejado del mismo como se propone en la modificación”.

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

A la vista de la tramitación de las diferentes modificaciones del instrumento de planeamiento general en vigor que se detallan en el cuadro del apartado PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CEDILLO DEL CONDADO Y EVOLUCIÓN POSTERIOR y que tiene por objeto la reclasificación de suelo rústico a urbanizable para uso residencial procede analizar, si consideradas en su conjunto, en realidad lo que se está produciendo mediante el fraccionamiento de las mismas es una verdadera revisión del planeamiento general que debería tramitarse mediante el procedimiento establecido al efecto.

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

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

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

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

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

EL art. 40.1 TRLOTAU establece que la reconsideración total de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística o de los elementos fundamentales del modelo o solución a que responda aquella ordenación y, en todo caso, de la ordenación estructural de los Planes de Ordenación Municipal, da lugar y requiere la revisión de dichos instrumentos.

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

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

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

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

La STJSJ de Madrid de 11/10/2005 establece que: “*las dimensiones de los nuevos ámbitos de suelo urbanizado no programado y la creación y reserva de los sistemas generales justifican el carácter de revisión y no de modificación de*

la reforma del planeamiento porque su extensión y su transcendencia es tal en relación con el término municipal que su ordenación ha supuesto la alteración de la estructura general del territorio que contemplaba el Plan General de 1985, lo que encaja con el artículo 44 de la Ley 9/1995, por el que la revisión no es sólo ni necesariamente la reconsideración total de la ordenación establecida por los Planes Urbanísticos sino también de los elementos fundamentales del modelo o solución a que responda aquélla, ...”.

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

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

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

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

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

De las sentencias transcritas se puede extraer las siguientes conclusiones:

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

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

Como se ha dicho consta en los archivos de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda la remisión de distintos expedientes entre los años 2006 y 2007 correspondientes a distintas actuaciones de transformación urbanística mediante Programas de Actuación Urbanizadora que mediante los PPM incorporados en sus distintas Alternativa Técnicas pretenden innovaciones de ordenación estructural, en particular, la reclasificación de suelo rústico a urbanizable para uso residencial. En concreto la agregación de los datos extractados totalizan más de 2.221 viviendas, 6.663 habitantes potenciales (a una media de 3 habitantes por vivienda) y una superficie de suelo reclasificada de 1.349.210 metros cuadrados.

La comparación entre los datos previstos en la redacción original de las NNSS y los agregados de los distintos PPM de los que resultan incrementos de 304,77 % de población potencial junto con lo que ello supone respecto de la necesidad de infraestructuras y sistemas generales tomando como perspectiva la totalidad del municipio, permite afirmar que de forma fraccionada el Ayuntamiento está alterando el modelo territorial que se deduce del planeamiento vigente, evitando la necesidad de un POM.

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

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

CONSIDERACIONES

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

La valoración de los distintos Programas de Actuación Urbanizadora tramitados por el Excmo Ayuntamiento de Cedillo del Condado y que se resumen en otro apartado de este informe arroja como resultado agregado que mediante la aprobación de los PPM que conforman la Alternativa Técnica de los mismos se pretende la reclasificación de 1.349.210 metros cuadrados de suelo rústico de reserva (Disposición Transitoria Primera 1.1.1.a) TRLOTAU) a urbanizable para uso residencial que albergarían más de 2.221 viviendas y supondrían un incremento potencial de población de 6.663 habitantes a una media de 3 habitantes por vivienda.

La comparación entre los datos previstos en la redacción original de las NNSS y los agregados de los distintos PPM de los que resultan incrementos de población del 235,7 % con lo que ello supone respecto de la necesidad de infraestructuras y sistemas generales tomando como perspectiva la totalidad del municipio, permite afirmar que de forma fraccionada el Ayuntamiento está alterando el modelo territorial que se deduce del planeamiento vigente, encubriéndose una verdadera revisión del planeamiento tal y

como se perfila en las distintas sentencias transcritas, entendiéndose que el procedimiento adecuado es el de revisión del planeamiento y no el de sucesivas modificaciones.

Por otra parte se puede afirmar que incluso la actuación de transformación que se informa, de forma individual, entra en contradicción con el modelo territorial definido en las NNSS con el siguiente tenor: *“Dada la existencia de núcleos de viviendas unifamiliares, fuera del casco urbano, ejecutados totalmente carentes de cualquier mecanismo de planeamiento y de infraestructura, se determina como uno de los objetivos fundamentales su incorporación a situaciones urbanísticas normalizadas, así como la determinación de unos plazos y condiciones para su adaptación a las exigencias de edificación de la Ley del Suelo, controlando su crecimiento y los problemas derivados de su anárquico desarrollo”. “Así mismo, se pretende obtener, un mayor aprovechamiento y vitalización del casco urbano, -que por modificaciones de su uso ó por un inadecuado sistema de partición de la propiedad, muestran grandes zonas de él con un bajo nivel de densidad de vivienda- sin que ello produzca alteraciones de la tipología de edificación actualmente existente y en cambio logre mayor utilización de las infraestructuras ya realizadas.” “Independientemente de la existencia de los escasamente desarrollados núcleos de viviendas unifamiliares fuera del casco, por decisión de la Corporación se dispondrá de una zona próxima al casco, que albergaría las posibles perspectivas de promociones futuras, en caso de la modificación de las actuales tendencias económicas”. “Todos estos criterios plasmados en estas Normas, junto con los mecanismos mínimos de planeamiento que en ellas figuran, constituyen un cuerpo de medidas a disposición de la Administración actuante, que faciliten el desarrollo urbanístico de unas situaciones, pequeñas en cuanto a dimensiones ó número, pero complejas en cuanto a las numerosas situaciones diferentes que plantean”*

En cuanto a los criterios de revisión de las NNSS, en el punto 1.3 de las Normas Urbanísticas se establece que las NN.SS. deberán ser revisadas en los siguientes casos:

- e) *Cuando el número de personas empadronadas en el municipio sea superior a 1.500.*
- f) *Cuando el número de viviendas construidas, en construcción o con licencia municipal de obras supere 1.000.*
- g) *Siempre que así se disponga en un Plan Director Territorial de Coordinación o en los Planes Especiales de Infraestructuras Básicas que se aprueben.*
- h) *Siempre que, pasados cuatro años desde la fecha de su aprobación definitiva, el Ayuntamiento o la Comisión Provincial de Urbanismo estimen que existe alguna circunstancia objetiva que haga aconsejable su revisión.”*

En resumen, el Ayuntamiento está alterando el modelo territorial que se deduce del planeamiento vigente, encubriéndose una verdadera revisión del planeamiento tal y como se perfila en las distintas sentencias transcritas, entendiéndose que el procedimiento adecuado es el de revisión del planeamiento y no el de sucesivas modificaciones

El artículo 37.3.a) TRLOTAU que establece que *“La resolución sobre aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. En función de la figura de planeamiento correspondiente, esta resolución*

podrá formular objeciones a la aprobación definitiva con alguna de las siguientes finalidades: a) Asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que le es propia.”

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

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

3.- Finalmente se recogen las siguientes consideraciones del Informe de Medio Ambiente: “Se trata de una actuación que ocupa una gran superficie (82.5 Ha) y que se ubica muy alejada del núcleo urbano de Cedillo del Condado (a unos 4 kms). Desde una perspectiva de una ordenación racional del territorio que produzca unos efectos mínimos sobre el territorio y que a su vez permita un legítimo desarrollo socioeconómico, ajustado a criterios de sostenibilidad y de respeto al medio ambiente, sería conveniente que el crecimiento urbano tuviera lugar en las inmediaciones del casco urbano de Cedillo del Condado y no tan alejado del mismo como se propone en la modificación”.

El carácter aislado y alejado del desarrollo urbanístico que plantea el PP entra en contradicción con los criterios de sostenibilidad que se reflejan en el art. 106.2 del Reglamento de Planeamiento sobre reclasificación de suelo rústico de reserva a suelo urbanizable.

ACUERDO DE COMISIÓN

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

ACUERDA

Informar **DESFAVORABLEMENTE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** el PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 9

(POLÍGONO 14 DEL CATÁSTRO DE RÚSTICO), en base a las consideraciones que se indican en el referido informe técnico.

Se recomienda al Excmo. Ayuntamiento de Cedillo del Condado la conveniencia de tramitar el P.O.M.

14. CEDILLO DEL CONDADO EXP 300/06 PL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 17, POLÍGONO INDUSTRIAL “CAMINO BAJO”. PROMOVIDO POR MIXARQNA S.L.

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

ANTECEDENTES.-

Planeamiento: NNSS aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial en fecha de 5 de diciembre de 1.985.

Población: 2.827 habitantes

Objeto: Reclasificación de suelo rústico de reserva para polígono industrial.

Superficie: **341.008,00 m².**

Situación: Al este del núcleo de población de Cedillo del Condado. Limita al norte con la carretera CM-4004 (de Ocaña al Puente de la Pedrera); al sur, con el camino Bajo de Yuncos hasta llegar la cementerio y a partir del mismo, por la Vereda de las Charcas; al este, con el polígono industrial Requena y el límite del término municipal de Yuncos; al oeste con el casco urbano de Cedillo.

Sistema. Gestión indirecta. Agente urbanizador: MIXARQNA, S.L.

TRAMITACIÓN.-

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

Consulta previa de Viabilidad:

No consta en el expediente documentación al respecto.

Trámite de información pública:

Se aporta certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 22 de noviembre de 2006 relativo a la realización del trámite de información pública y a las alegaciones presentadas (ninguna). Se adjuntan copias de los anuncios en el D.O.C.M. nº 164 de 22 de septiembre de 2006 y en el diario “ABC” de 25 de agosto de 2006.

Apertura de Plicas:

Se aporta certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 22 de septiembre de 2006 relativo al acto de apertura de plicas celebrado en la misma fecha. Según se indica, no se presentan otras alternativas técnicas.

Aprobación inicial:

No consta en el expediente documentación al respecto.

Notificación a los municipios colindantes:

Se aporta certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 22 de noviembre de 2006 relativo a la consulta a los municipios colindantes.

Informes sectoriales:

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

- Informe **desfavorable** de la Confederación Hidrográfica del Tajo de 28 de mayo de 2007.
- Evaluación Ambiental Preliminar de fecha 25 de septiembre de 2006.
- Informe de la Delegación Provincial de Cultura de 3 de noviembre de 2006 en el que se indica que debe hacerse un estudio arqueológico.
- Informe de la Delegación Provincial de Cultura de 25 de enero de 2007 por el que se autoriza el estudio arqueológico.
- Resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos, de 26 de marzo de 2007 informando favorablemente.
- Informe de Aguas Castilla-La Mancha relativo al abastecimiento, de fecha 16 de octubre de 2006.
- Informe de Aguas Castilla-La Mancha relativo a la depuración, de fecha 16 de octubre de 2006.
- Informe de la Dirección General de Carreteras de 29 de septiembre de 2006.
- Informe del SESCOAM de 15 de septiembre de 2009 en el que se recomienda dejar espacio dotacional.

No constan en el expediente y deberían aportarse los siguientes informes:

- Informe de la Delegación de Agricultura y Desarrollo Rural, relativo a vías pecuarias y, en su caso, zonas regables.
- Informe del Ministerio de Fomento
- Informes o certificados de las compañías suministradoras de agua, electricidad y gas relativo a la viabilidad de la prestación de los servicios.
- Informe de la Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social relativo a accesibilidad del instrumento de planeamiento.

DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

Plan Parcial de Mejora.

Superficie: 341.008 m²s

Uso característico: Industrial

Sistemas generales: ---

Dotacional Público:

Zona Verde: 34.101,00 m²s

Equipamientos: 17.050,00 m²s.

Infraestructuras:

Viario: 100.553,00 m²s

Instalaciones: 4.126,00 m²s

Incremento de población: A tratarse de un desarrollo de uso global industrial, se considera que no se produce un incremento de población.

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

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

CONSIDERACIONES

1.- En cuanto a la ordenación estructural:

Los siguientes terrenos incluidos dentro del ámbito de actuación propuesto deben clasificarse como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (S.R.N.U.E.P.) adscribiéndolos a la categoría correspondiente:

- La vía pecuaria “Vereda de las Charcas” y su zona de protección se adscribirá a la categoría de protección ambiental, según se establece en el artículo 5.1.a) ii) del Reglamento de Suelo Rústico (en adelante R.S.P). La actual ordenación propone un uso incompatible con la naturaleza de este elemento.

- La zona de dominio público hidráulico y su zona de protección del arroyo de la Fuente de Valcaliente se adscribirá igualmente a la categoría de protección ambiental (artículo 5.1.a) i del R.S.R.)

- De igual manera la zona de protección de la línea de alta tensión se adscribirá a la categoría de protección de infraestructuras.

- Según el artículo 28 del Reglamento de Planeamiento (en adelante R.P.) la delimitación geométrica de los sectores responderá a criterios de racionalidad y su perímetro se determinará por relación al viario o con relación a otros elementos definitorios. Así mismo, los sectores de suelo urbanizable deben ser continuos salvo en lo relativo a sistemas generales que tengan adscritos. El ámbito propuesto está atravesado por la autovía de La Sagra, que además de constituir un elemento fisiográfico de relevancia y un límite físico indudable, debe ser clasificada como suelo no urbanizable, de forma que interrumpe la continuidad del sector.

2- En cuanto a los informes sectoriales:

Consta en el expediente **informe desfavorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo**, de fecha de 28 de mayo de 2007, en el que se indica que la sociedad promotora no dispone en la actualidad de ningún aprovechamiento de aguas autorizado y, por tanto, no se dispone legalmente de las demandas de agua requeridas.

3- Otras consideraciones:

- La localización de la reserva de suelo para dotaciones y equipamientos se encuentra en su mayor parte afectada por la zona de protección del cementerio, con lo cual no es apta para albergar dichos usos.

- El reglamento de planeamiento prohíbe las zonas verdes de difícil acceso y recorrido peatonal o faltas de centralidad (art. 24.2)

- El uso común, prioritario y específico de las vías pecuarias es el tradicional tránsito ganadero así como otros usos compatibles y complementarios, en ningún caso el tránsito de vehículos distintos a los destinados a estos usos. Además está prohibido en cualquier circunstancia el asfaltado u hormigonado de las vías pecuarias para acondicionamiento al tráfico vial ordinario que desvirtúe su propia naturaleza. La propuesta de ordenación deberá modificarse sustancialmente para ajustarse a esta exigencia.

ACUERDO DE COMISIÓN

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

Informar **DESFAVORABLEMENTE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** el PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 17, POLÍGONO INDUSTRIAL “CAMINO BAJO”, en base a las consideraciones que se indican en el referido informe técnico.

Se recomienda al Excmo. Ayuntamiento de Cedillo del Condado la conveniencia de tramitar el P.O.M.

15. CASARRUBIOS DEL MONTE EXPTE 58/08 PL PAU CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACION "VALDECAMPANAS", PROMOVIDO POR ORCAM PROMOCIONES E INVERSIONES SL.

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

5. ANTECEDENTES.-

Planeamiento: R. NN. SS. MM. aprobadas definitivamente por la CPU de fecha 5-04-94.

Población: 5.131 habitantes (INE 1-1-09)

Objeto: El Plan Parcial de Mejora integrado en la Alternativa Técnica que forma parte del PAU remitido por el Ayuntamiento tiene por objeto la reclasificación como suelo urbanizable de un ámbito de 267.374,34 m². clasificado actualmente como suelo rústico de reserva conforme a la Disposición Transitoria Primera 1.1 a) TRLOTAU para uso global residencial (e incluye terciario) con una densidad de 40 viv/Ha. y un aprovechamiento tipo de 0,583 m²/m² (ó 0,60 u.a./m²?) para la construcción de 1.069 viviendas (174 unifamiliares y 895 plurifamiliares)

Situación: Situado al noreste del núcleo urbano no consolidado de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera 1.3.b).2ª del TRLOTAU.

Sistema. Gestión indirecta. Agente urbanizador "Orcam Promociones e inversiones S.L.".

TRAMITACIÓN.-

El expediente se tramita de acuerdo con lo establecido en el artículo 121 del TRLOTAU mediante protocolización de la alternativa técnica y los proyectos que la acompañan en acta autorizado por el Notario D. Alejandro Peña Fernández.

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

Consulta previa de Viabilidad:

En cuanto a la consulta previa de viabilidad consta en el expediente certificado del Sr. Secretario del Ayuntamiento de fecha 4 de mayo de 2007 sobre sesión plenaria de fecha 2 de mayo de 2007 en la que se indica que *"el Pleno... valora positivamente la pertinencia de la propuesta de transformación urbanizadora que pretende llevar a cabo ORCAM PROMOCIONES E INVERSIONES, S.L... resolviendo positivamente la viabilidad de la actuación..."*

Trámite de información pública:

Se ha realizado el trámite de información pública mediante inserción de anuncio en el periódico "La Razón" de fecha 24 de agosto de 2007 y en el D.O.C.M. nº 179 de 28 de agosto de 2007. Se acompañan copias diligenciadas de ambos anuncios.

Se aporta Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 25 de septiembre de 2007 en el que se certifica que *"se ha remitido aviso a todos los que en el momento de practicar el aviso a que hacer referencia el artículo 120.4 del TRLOTAU figuraban en esta Ayuntamiento como titulares catastrales afectados por la actuación urbanizadora"* aunque en el acta de protocolización remitida se especifica que hay una serie de propietarios cuyas direcciones no están completas.

Aprobación inicial:

Consta en el expediente certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 15 de febrero de 2008 en el que se indica que en sesión plenaria ordinaria celebrada el 13 de febrero de 2008 se ha acordado aprobar inicialmente el Plan Parcial que forma parte del PAU “Valdecampanas” y se ha desestimado la alegación presentada.

Informes sectoriales:

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

- Solicitud de Informe de la **Confederación Hidrográfica del Tajo** de fecha 11 de diciembre de 2007 sobre el Programa de Actuación Urbanizadora.
- Informe de la **Dirección General del Agua** sobre **capacidad de depuración** de fecha 18 de diciembre de 2007. en el que se indica que la nueva EDAR proyectada tiene una capacidad para 5.142 habitantes equivalentes.
- Informe de la **Dirección General del Agua** sobre **abastecimiento** de fecha 19 de diciembre de 2007. en el que se indica que la garantía del abastecimiento a los nuevos desarrollos se condiciona a la ejecución y entrada en funcionamiento de las obras de ampliación del sistema de picadas con aportación de nuevos recursos desde Almoguera.
- Resolución de la **Dirección General de Patrimonio y Museos** de 19 de septiembre de 2007 informando favorablemente el referido proyecto..
- Informe de la **Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural** de fecha 20 de diciembre de 2007 en el que se indica que *“deberá tramitarse la evaluación ambiental conforme al Título II de la Ley 4/2007, de 20 de marzo, de Evaluación Ambiental de en Castilla La Mancha ... La actuación si colinda por el noroeste con una vía pecuaria (Cordel de Hormigos) por lo que deberá cumplirse lo establecido en el artículo 47.2 del TRLOTAU.”* No se presenta ninguna documentación relativa a la tramitación que se está siguiendo, ni tampoco el ISA.
- Informe favorable de la Consejería de Educación y Ciencia y del Sescam.

No constan los siguientes informes:

- El informe previsto en el art. 26 de la Ley 32/2003, General de Telecomunicaciones.
- Los informes sobre el cumplimiento de la normativa de accesibilidad de la Consejería de Bienestar Social así como de alguna entidad competente en la materia.

6. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

Plan Parcial de Mejora.

El presente PPM ha sido redactado por el arquitecto Joaquín López Fernández sobre unos terrenos situados al noreste del núcleo urbano y colindantes con el suelo urbano no consolidado.

Según se indica en la memoria se accede a través del camino Real de Casarrubios del Monte a El Álamo y el camino de la Cabeza (ambos sin ningún tipo de infraestructura como se indica más adelante).

Se proponen una red viaria que se prolonga sobre los terrenos adyacentes clasificados como suelo urbano pero sin ningún tipo de conexión ni ordenación y se interrumpen bruscamente en sus límites con el suelo rústico colindante.

Se indica que se ejecutará diversas infraestructuras (depósito de agua y enlace con el depósito actual, depuradora de aguas fecales y colectores y conducciones necesarias para poner en servicio estas infraestructuras) pero en la documentación tanto gráfica como escrita sólo hay referencia a 225,99 m² que corresponden a los 5 centros de transformación necesarios. En la Proposición Jurídico económica se citan ambas infraestructuras indicando que “las correspondientes al depósito de agua y a la depuradora y su conexión a este ámbito tienen unos costos desconocidos a día de hoy”

No hay ninguna referencia al Cordel de Hormigos, colindante por el límite norte.

El uso global es residencial (unifamiliar y plurifamiliar como pormenorizados) y terciario (comercial).

Superficie total del ámbito: 267.374,34 m²s

Uso global: Residencial (Unifamiliar y Plurifamiliar), con uso compatible terciario.

Superficie lucrativa:

- Residencial unifamiliar 31.528,98 m² 23.646,74 m²c. Coef.=1,00 174 viviendas
- Residencial plurifamiliar 69.209,19 m² 87.895,67 m²c Coef.=1,10
895 viviendas
- Terciario 20.486,12 m² 44.411,13 m²c Coef.=0,90

Del análisis de la documentación aportada se deduce que la ordenación propuesta supera la densidad de vivienda definida al no descontar la superficie correspondiente a los sistemas generales.

	TRLOTAU	PAU
<i>Superficie del ámbito</i>	-----	267.374,34 m ² .
SS.GG.	(1.069 viv) x 3 hab/vivi x 1000/ 200= 16.035,00 m ²	7.351,53 m ² . (*)
Superficie del Sector	251.339,34 m².	260.022,81 m².
Aprovechamiento Tipo:	0,5995 u.a./m². (**)	0,60 u.a./m².
Densidad de viviendas	1.039 viviendas (42,53 viv/Ha)	1.039 viviendas (41,11 viv/Ha)
% VPP	No es necesario	--
<i>Superficie lucrativa</i>		
Residencial unifamiliar		23.646,74 m ² c (23.646,74 u.a.)
Residencial pluifamiliar		87.895,67 m ² c (96.685,24 u.a.)
Terciario		44.411,13 m ² c (39.970,01 u.a.)
<i>Dotaciones Locales</i>		
Cesión z. verdes	10 %= 25.133,94 m ² .	26.002,28 m ² .
Cesión dotacional	20 m ² s/m ² t (155.953,74)= 31.190,75m ²	31.224,33 m ² .
Cesión de viario	-----	81.326,01 m ²
10% de A.L	10 % A.T – VPP (16.029,22 u.a.= 21.372,29 m² (***)	16.084,29 m²
Plazas aparcamiento	1.451 pzs. privadas 726 pzs públicas	1.230 pzs. privadas 648 pzs públicas
Pz accesibles	15 accesibles	14 accesibles

(*) Calculados a razón de 2,75 hab/vivi y 2,5 m²/hab.

(**) Según los coeficientes de ponderación definidos y no avalados en ningún estudio de mercado.

(***) Según documentación gráfica las parcelas que se ceden para materializar dicho aprovechamiento están calificadas con el uso pormenorizado unifamiliar (Coef. =1,00 y edificabilidad neta = 0,75 m²/m².).

Ordenanzas tipológicas

Se definen 6 ordenanzas tipológicas correspondientes a los siguientes usos: zonas verdes y espacios libres; red viaria; equipamiento público; infraestructuras urbanas; residencial unifamiliar y residencial plurifamiliar. Las ordenanzas descritas no contienen todos los parámetros urbanísticos indicados en el artículo 46.1 del RP tal y como indica el artículo 61.1 del citado texto legal e incluyen diversos errores, como por ejemplo:

- Los usos definidos no se adecuan a los establecidos en el Anexo I del RP:

En las ordenanzas nº1 y 2 se incluye como uso compatible “quioscos y construcciones de concesión administrativa”; “elementos ornamentales”;

En la ordenanza 3 se remite a los usos definidos en los planos (sólo se representa el educativo y el deportivo);

En la ordenanza 5 residencial unifamiliar se define como uso compatible bifamiliar; conjuntos inmobiliarios en régimen de división de la propiedad horizontal;

- Los parámetros de edificabilidad no se definen de forma clara e inequívoca:

En las ordenanzas 1 y 2 no se indica el volumen máximo que se permite;

En la ordenanza 5 se indica que el coeficiente de edificabilidad es de 0,75 mientras que en el caso de conjuntos inmobiliarios se puede prescindir de las condiciones de las parcelas y se establece un coeficiente de edificabilidad de 0,50;

En la ordenanza 6 se establece dos tipos: en edificaciones sin locales comerciales 1,27 y en **edificaciones con locales comerciales se establece 1,27 para las plantas altas mientras que en la planta baja se indica que “de acuerdo con la ocupación” que se define como un 100% descontando el retranqueo (3,00 m. a alineación)**

– Altura de la edificación:

En la ordenanza 2 no se indica nada respecto a las condiciones permitidas;

En la ordenanza 6 se definen 3 alturas y ático retranqueado (11,00 y 14,5 m. a cumbrera) y 4 alturas y ático retranqueado en el caso de edificaciones con locales comerciales (14,50 y 18,00 m. a cumbrera) **Las NN.SS. de Casarrubios prohíben expresamente edificios con una altura superior a 3 plantas así como los áticos y sobreáticos e indican que la altura máxima edificable para 3 plantas es de 10,00 m.**

- Plazas de aparcamiento: en la memoria justificativa del PPM se indica que en las viviendas unifamiliares se prevé 1,5 plazas cada 100 m². de construcción mientras que en la ordenanza se establece 1 cada 100 m².; en la ordenanza 6 se indica que deberá reservarse las plazas de aparcamiento correspondientes a los locales comerciales sin indicar la proporción.
- Modificación de la ordenación de volúmenes: En la ordenanza 6 (plurifamiliar se indica que para modificar la ordenación de volúmenes se ha de tramitar el correspondiente ED excepto “**cuando la actuación edificatoria ocupe una manzana completa**”.

PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASARRUBIOS DEL MONTE Y EVOLUCIÓN POSTERIOR.

El Planeamiento general vigente en Casarrubios del Monte es la Revisión de las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la CPU de fecha 5-04-94

El Capítulo 4 de la Memoria Informativa incluida en la Revisión de las Normas Subsidiarias denominado “**Previsiones de desarrollo**” se establecen las hipótesis de evolución (máxima, mínima y media) estimando un crecimiento vegetativo en torno al 1% interanual con una población resultante de 2.238 habitantes en la hipótesis máxima para un periodo aproximado de “*diez-quince años (horizonte de previsión de esta norma)*”.

Con estas previsiones se establece la demanda de nuevas viviendas *integrada por tres diferentes componentes:*

- *demanda por aumento poblacional (100 viviendas en la hipótesis máxima, ninguna en la mínima y 50 en la media)*
- *demanda de reposición (10% de las viviendas existentes... La hipótesis llevaría a una necesidad media de viviendas de reposición en torno a 180 viviendas)*
- *demanda externa (en torno al 60-70% de las viviendas existentes tienen utilización secundaria. Suponiendo que se mantuviese una estructura similar al final del periodo de previsión, la demanda de segundas residencias a lo largo del mismo quedaría situada en torno a 300-450 viviendas.)*

En resumen, la demanda de nuevas viviendas para el total del periodo de 10 a 15 años considerado en estas previsiones quedaría configurada de la siguiente manera:

	<u>Hipótesis máxima</u>	<u>Hipótesis mínima</u>	<u>Hipótesis media</u>
<i>Aumento poblacional</i>	100	--	50
<i>Reposición</i>	180	180	180
<i>Demanda externa</i>	400	300	350

TOTAL

680

480

580

Con estas premisas y tal y como señala el apartado 1 del Capítulo 1 de la Memoria Justificativa, “se ha realizado un análisis detallado de los condicionantes socioeconómicos del municipio y de su ámbito territorial, delimitando el desarrollo poblacional previsible y la demanda de edificación consiguiente.” estableciéndose en el capítulo 3 de la Memoria Justificativa los “Criterios de planeamiento y justificación de la solución adoptada”:

3.1 Criterios básicos

Los criterios básicos que han motivado la revisión de las Normas Subsidiarias de Casarrubios del Monte ha sido las siguientes:

1º.- Necesidad de ampliar la zona urbana de ensanche, retocando y completando los trazados viarios de la misma.

2º.- Potenciación de esta zona urbana limitando las áreas aptas para urbanizar con objeto de localizar los crecimientos futuros en las proximidades del núcleo urbano actual.

3º.- Establecimiento de unos cauces adecuados para la regularización de la situación creada en los denominados polígonos exteriores.

4º.- Clasificación de dos sectores de suelo apto para la urbanización en los terrenos actualmente enclavados en la urbanización Fado-Calypo, con objeto de poder regularizar esta zona a la vez que propiciar la dotación de suelo para infraestructuras necesarias para dicha urbanización.

3.2 Criterios de diseño y soluciones adoptadas

En base a los criterios y necesidades básicas que han condicionado la necesidad de revisión de las Normas, el diseño de las mismas ha mantenido los trazados viarios, completándolos o modificándolos ligeramente pero sin alterar las tipologías clásicas de la Norma primitiva.

Los crecimientos se diseñan aprovechando las experiencias recogidas en los años de vigencia de las anteriores Normas Subsidiarias, con lo que se ofrecerá suelo en zonas sobre las (que) se prevé existan demandas de viviendas, a la vez que se potenciarán las redes de servicios realizadas.

...

Respecto al suelo urbanizable, como ya se ha apuntado en el apartado anterior, solamente se ha considerado la necesidad de dotar al municipio de dos pequeños sectores para la regularización de la Urbanización Fado-Calypo, que además posibiliten la generación del suelo necesario para la ejecución de los depósitos reguladores de agua para la referida urbanización.

3.3 Adecuación a las tendencias de población y a las necesidades de equipamiento y servicios urbanos.

*El suelo urbano cubrirá las demandas de la población actual y las consiguientes de reposición de viviendas, a la vez que cubrirá en sus áreas de ensanche, **con una tipología clara de vivienda unifamiliar**, las demandas de segunda vivienda, que se generan por las características del municipio, con un claro atractivo turístico fundamentado en su proximidad a Madrid.*

3.4 Adecuación al medio físico y al estado del sistema edificado.

Desde el punto de vista del sistema edificado e incluso del resto de características naturales y de uso existentes en el municipio, la zonificación propuesta se ha procurado adaptar al crecimiento natural observado durante los últimos años, no introduciendo, por lo tanto, factor alguno de desequilibrio con el sistema actual vigente. Este hecho es extensible tanto a los límites impuestos al propio crecimiento como a la tipología de la edificación, que también se ha asimilado a la ya existente, habiéndose seguido básicamente el cumplimiento de unas prescripciones de un carácter general protector como son las especificadas en las Normas Subsidiarias de la provincia de Toledo.

El PPM propone la ejecución de 1.069 viviendas nuevas de las cuales 875 plurifamiliares, en un ámbito colindante con suelo urbano no consolidado vacante.

Al Servicio de Planeamiento de esta Delegación Provincial se ha remitido por parte del Ayuntamiento de Casarrubios del Monte **otro PAU** que incluye una modificación de las NN.SS. en la que se propone una reclasificación de suelo rústico a urbanizable para la ejecución de **812 viviendas**, aunque se tiene conocimiento de que por el Excmo Ayuntamiento de Casarrubios del Monte se están tramitando distintos PAUs con Planes Parciales de Mejora que reclasifican aproximadamente 1 millón de metros cuadrados para algo más de 4000 viviendas adicionales a las expuestas.

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

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

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

Así el art. 37.3.a) TRLOTAU establece que se podrán formular objeciones a la aprobación definitiva de los POM con la finalidad de **asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio respeta**

el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que le es propia.

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

EL art. 40.1 TRLOTAU establece que la reconsideración total de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística o de los elementos fundamentales del modelo o solución a que responda aquella ordenación y, en todo caso, de la ordenación estructural de los Planes de Ordenación Municipal, da lugar y requiere la revisión de dichos instrumentos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De las sentencias transcritas se puede extraer las siguientes conclusiones:

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

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

La R:NN.SS. vigentes preveían un demanda de nuevas viviendas cuantificada en 680 en la hipótesis máxima para un periodo aproximado de “diez-quince años (horizonte de previsión de esta norma)”, en la que se incluía tanto las viviendas necesarias para el aumento de población como la demanda de viviendas de segunda residencia y las de reposición de las existentes.

Analizado el PPM que forma parte de la Alternativa Técnica y el modelo territorial definido en el planeamiento vigente se comprueba que **la innovación propuesta no se ajusta al modelo territorial**

establecido en la Revisión de las Normas Subsidiarias alterando elementos fundamentales de la ordenación por lo que tal y como establece el artículo 40.1 del TRLOTAU “**requiere la revisión de dicho instrumento**”.

Tal y como se desprende del examen del PPM y su comparación con la ordenación establecida en las vigentes NNSS se considera que la actuación de transformación urbanística proyectada encubre la necesidad de una verdadera revisión de planeamiento al modificar el modelo territorial definido en las NNSS que se ha transcrito en el apartado anterior de este informe suponiendo:

- Una alteración en la lógica evolución de la ocupación.
- La necesidad de dotar de las infraestructuras correspondientes.
- La reclasificación de suelo urbanizable cuando las NNSS no preveían esta clase más que para pequeños ámbitos en Calypo Fado.
- Incremento considerable de la densidad prevista por las NNSS para la zona de ensanche hasta alcanzar las 42,53 viv/Ha, del aprovechamiento tipo hasta alcanzar el 0,60, la modificación de la tipología introduciendo para estos ámbitos la plurifamiliar con 5 alturas.
- Se alteran los fines y objetivos de las NNSS tal y como son definidos en los apartados 3.1 y 3.2 del Capítulo 3 de las NNSS.

Y ello considerando esta actuación por si sola sin tenerla en cuenta en unión con el resto de actuaciones de transformación que se tramitan simultáneamente a la presente y que pueden suponer, en conjunto, la reclasificación de 1,7 millones de metros cuadrados de SRR para 6000 viviendas.

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

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

9. CONSIDERACIONES

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

Octavo. En relación con el trámite de información pública legalmente establecido cabe reseñar lo siguiente:

1. El aviso con el contenido del edicto relativo a la información pública de la alternativa técnica no ha sido remitido al domicilio fiscal completo de todos los que constan en el catastro como titulares de derechos afectados por la actuación propuesta aunque se conociera; tal y como establece el artículo 120.4 del TRLOTAU.
2. El PPM sometido a información pública no contiene toda la documentación legalmente exigible incumpliendo lo establecido en el artículo 138 del RP. No contiene ni el Informe de sostenibilidad Ambiental ni el Informe de sostenibilidad económica establecidos en el artículo 15 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo ni el resumen ejecutivo establecido en el apartado 3 del artículo 11 de la citada Ley.

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

El Capítulo 4 de la Memoria Informativa incluida en la Revisión de las Normas Subsidiarias denominado *“Previsiones de desarrollo”* se establecen las hipótesis de evolución (máxima, mínima y media) estimando una demanda máxima de viviendas de 680 y mínima de 480.

En el capítulo 3 de la Revisión de las Normas Subsidiarias se definen *“Los Criterios de Planeamiento y la Justificación de la solución adoptada”* indicando expresamente en el apartado 3 *“Adecuación a las tendencias de población y a las necesidades de equipamiento y servicios urbanos”* que las demandas de vivienda se cubrirán *“con una tipología clara de vivienda unifamiliar”*. y en el apartado 4 *“Adecuación al medio físico y al estado del sistema edificado”* se indica que *“Desde el punto de vista del sistema edificado e incluso del resto de características naturales y de uso existentes en el municipio, la zonificación propuesta se ha procurado adaptar al crecimiento natural observado durante los últimos años, no introduciendo, por lo tanto, factor alguno de desequilibrio con el sistema actual vigente. este hecho es extensible tanto a los límites impuestos al propio crecimiento como a la tipología de la edificación, que también se ha asimilado a la ya existente, habiéndose seguido básicamente el cumplimiento de unas prescripciones de un carácter general protector como son las especificadas en las Normas Subsidiarias de la provincia de Toledo.”*

La R:NN.SS. vigentes preveían un demanda de nuevas viviendas cuantificada en 680 en la hipótesis máxima para un periodo aproximado de “diez-quince años (horizonte de previsión de esta norma)”, en la que se incluía tanto las viviendas necesarias para el aumento de población como la demanda de viviendas de segunda residencia y las de reposición de las existentes.

Analizado el PPM que forma parte de la Alternativa Técnica y el modelo territorial definido en el planeamiento vigente se constata que **la innovación propuesta no se ajusta al modelo territorial establecido en la Revisión de las Normas Subsidiarias** alterando elementos fundamentales de la ordenación por lo que tal y como establece el artículo 40.1 del TRLOTAU **“requiere la revisión de dicho instrumento”**.

En resumen, en el informe de la ponencia se ha dejado constancia de que la actuación urbanizadora que se informa, tanto por sí misma como en unión de las que simultáneamente se tramitan en otras Consejerías (reclasificación 1,7 metros cuadrados para 6000 nuevas viviendas), vulnera el modelo territorial definido en el planeamiento vigente sin que se pueda acudir a la invocación del avance del POM al tratarse de un instrumento del que actualmente no consta ni la aprobación inicial.

Décimo. Por otra parte es preciso señalar que del análisis de la documentación incorporada en el expediente, se observa que la concertación interadministrativa no se ha realizado adecuadamente contraviniendo principalmente la legislación urbanística y la legislación sobre protección del medio ambiente.

Undécimo. Respecto al PPM que forma parte de la Alternativa Técnica hay que reseñar diversos incorrecciones que se consideran de especial importancia aunque algunos de ellos el redactor del PPM se negara a corregir en contestación al requerimiento de fecha 26/05/2009:

1. **Las innovaciones de cualquier instrumento de planeamiento han de justificarse fundamentalmente en relación con el instrumento que innova**, que en nuestro caso es la Revisión de las Normas Subsidiarias vigentes.
2. El aprovechamiento tipo definido no cumple lo establecido en los artículos 71 del TRLOTAU y 31 del RP *“tener un aprovechamiento tipo similar (AT) que no difiera en mas de un 15% de aquellas en las que el planeamiento haya previsto un mismo uso global o pormenorizado mayoritario”* y se determina homogeneizando todos los usos definidos. Así mismo, los coeficientes correctores para todos los usos, incluidos las viviendas con protección pública, se determinan mediante un riguroso estudio de mercado tal y como establece al artículo 34 del RP.
3. En relación con los sistemas generales hay que destacar varios aspectos de especial relevancia:

- Los Sistemas generales correspondientes a zonas verdes y espacios libres definidos en el PPM (7351,53 m²) no se han calculado correctamente: el ratio de habitantes por vivienda ya viene definido en las propias NN.SS. (3 habitantes por vivienda no 2,75 como se indica en el PPM); se ha de prever 1.000 m² por cada 200 habitantes puesto que los habitantes potencialmente previstos superan los 10.000, (sumando a la población existente los incrementos producidos tanto en este PPM como en el correspondiente al PPM del Sector 18 redactado por el mismo técnico). **Hay un déficit de 8.683,47 m². (1.069 viv x 3 hab/vivi x 1000/ 200= 16.035,00 m²)**
 - En el propio PPM se indica que *“En la actualidad no existen infraestructuras que puedan dar servicio a la nueva urbanización”* por lo que *el PAU ha de asumir, en la proporción que le corresponda, las siguientes: depósito de agua y su enlace con el depósito actual; depuradora de aguas fecales; Colectores y conducciones necesarias para poner en servicio estas infraestructuras.* Dichas infraestructuras no se definen ni en el PU ni en la Proposición jurídico- económica, donde se indica que *“la cuantía es imposible determinar, pues se trata de infraestructuras cuyas características técnicas hay que concretar de conformidad a lo que disponga en su momento el Ayuntamiento de Casarrubios del Monte.”*
4. La delimitación del sector incumple lo establecido en el artículo 24.1.c) del TRLOTAU puesto **no responde a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta** –se accede al mismo a través de cos Caminos- y **no garantiza la continuidad armónica ni con el suelo urbano colindante** –los viales se prolongan en el suelo urbano colindante a modo de simples líneas que se interrumpen bruscamente- **ni con el suelo rústico colindante** –los viales se prolongan e interrumpen bruscamente en suelo rústico y se disponen viales de borde, con sus correspondientes elementos funcionales, en los que sólo se incluye la mitad de los mismos-. La delimitación noroeste del sector se adapta a los límites catastrales.
5. Respecto a las Ordenanzas tipológicas definidas, que no contienen todos los parámetros definidos en el artículo 46.1 del RP tal y como indica el artículo 61 del citado texto legal, se considera necesario destacar diversos aspectos de gran importancia:
- El coeficiente de edificabilidad es un parámetro urbanístico que forma parte de las determinaciones de la ordenación estructural y, dada su relevancia, **ha de estar inequívocamente definido en todas las ordenanzas tipológicas computando, al menos, la superficie construida correspondiente a todas las plantas sobre rasante máxime cuando se destinan a un uso ya incorporado en otras ordenanzas.**
 - Los usos definidos, tanto globales como pormenorizados, en las ordenanzas tipológicas de aplicación no se adecuan a los establecidos en el Anexo I del RP: el uso *“elemento ornamental”* o *“concesión administrativa”* no constituye ningún uso o actividad, la vivienda *“bifamiliar”* y *“los conjuntos inmobiliarios en división de propiedad horizontal”* en nuestra legislación urbanística tienen una denominación específica *“uso residencial plurifamiliar”*. Es preciso reseñar que de acuerdo a los criterios de planeamiento ya mencionados, se establece *“una tipología clara de vivienda unifamiliar”*
 - Cuando una ordenanza establece un uso en relación con la documentación gráfica, es importante que aparezca en el plano de referencia.
 - Los parámetros definidos en las distintas ordenanzas en relación con la altura no cumplen las condiciones generales de edificación definidas en la R.NN.SS.: *“A efectos de la aplicación de estas Normas Subsidiarias no podrá edificarse con una altura superior a tres plantas..., incluyendo en todo caso la planta baja.”*; *“Siempre prohibidos áticos y sobreáticos”*; *“Altura máxima edificable en función del número de plantas 2 plantas - 7 metros y 3 plantas - 10 metros.”*
 - La modificación de cualquier ordenación de volúmenes requiere la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle, sin perjuicio de que debido a la modificación propuesta fuera necesario tramitar un plan de ordenación territorial y urbanística.
6. El estándar de plazas privadas de aparcamiento definido en las ordenanzas tipológicas no se adecua a las previsiones definidas en la memoria justificativa del propio plan parcial.

El número de plazas de aparcamiento definido no cumple los estándares de calidad indicados en el artículo 22 del RP, ni la reserva mínima establecida en el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

7. El cambio de nombre de los viales no influye en el trazado de los mismos, por lo que no soluciona los problemas de funcionalidad que existan en ellos.

ACUERDO DE COMISIÓN

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

Informar **DESAVORABLEMENTE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** el PAU CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACION "VALDECAMPANAS", en base a las consideraciones que se indican en el referido informe técnico.

16. CASARRUBIOS DEL MONTE EXPTE 009/09 PL PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR 18 DE CALYPO-FADO, PROMOVIDO POR IBERCASA SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. Y OTROS.

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

1.- ANTECEDENTES.

Planeamiento: R. NN. SS. MM. aprobadas definitivamente por la CPU de fecha 5-04-94.

Población: 5.131 habitantes (INE 1-1-09)

Objeto El Plan Parcial de Mejora integrado en la Alternativa Técnica que forma parte del PAU remitido por el Ayuntamiento tiene por objeto la reclasificación como suelo urbanizable de un ámbito de 321.781 m2 clasificado actualmente como suelo rústico de reserva conforme a la Disposición Transitoria Primera 1.1 a) TRLOTAU (salvo el cauce del arroyo) para uso global residencial (e incluye terciario) para la construcción de 812 viviendas unifamiliares.

Superficie. 321.781 m2.

Situación. Calypo Fado.

Sistema. Gestión indirecta. Agente urbanizador.

TRAMITACIÓN.

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

- Información pública de fecha 29/06/2006 en anuncio publicado en DOCM y en La Razón de fecha 24/07/2006.
- Certificado sobre notificación a los titulares catastrales de parcelas incluidas en el ámbito de fecha 07/07/2006.
- Certificado de alegaciones de fecha 21 de agosto de 2006.
- Acta de apertura de plicas de fecha 01 de septiembre de 2006, siendo la única alternativa técnica presentada la correspondiente a las mercantiles IBERCASA SERVICIOS INMOBILIARIOS SL, TRATAMIENTOS Y ACTUALIZACIONES URBANÍSTICAS SL Y AEDIFICATIO

GRUPO INMOBILIARIO SL y 5 plicas correspondientes a las mercantiles relacionadas en la misma.

- Certificado del acuerdo de aprobación inicial en sesión plenaria de fecha 30/11/2006 y selección de las plicas presentadas por las mercantiles IBERCASA SERVICIOS INMOBILIARIOS SL, TRATAMIENTOS Y ACTUALIZACIONES URBANÍSTICAS SL Y AEDIFICATIO GRUPO INMOBILIARIO SL

Informes sectoriales:

- Informe sobre la disponibilidad de suministro de agua de fecha 18 de febrero de 2008 de la entidad Aguas de Castilla La Mancha complementario del anterior de fecha 17/12/2007.
- Informe favorable de la Dirección General de Patrimonio y Museos de 22/05/2007.
- Informe favorable de la Consejería de Educación y Ciencia de fecha 19 de febrero de 2008.
- Informe de la Consejería de Bienestar Social de fecha 26 de febrero de 2009.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo que se pronuncia sobre la suficiencia de recursos hídricos al amparo del art. 25.4 TRLA y afecciones al dominio público hidráulico en el que se recoge que:

“Considerando que a la solicitud que se presenta no se ha adjuntado un estudio hidrológico-hidráulico y planos en planta que incluyan una estimación de la delimitación del dominio público hidráulico y zona de policía del cauce presente en el PAU, así como la delimitación de sus zonas inundables en régimen de avenidas extraordinarias para una situación pre-operacional y post-operacional.”

“Considerando que se prevé la edificación sobre el tramo correspondiente del cauce que atraviesa el sector, y que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, se deberá redefinir el planeamiento conforme a la delimitación presentada del dominio público hidráulico. Asimismo, se presentarán planos en planta donde se indique la situación de las edificaciones e infraestructuras propuestas respecto a la zona de servidumbre, zonas inundables y zona de policía de los cauces existentes.”

“Considerando que esta Confederación Hidrográfica del Tajo no autorizará instalaciones de depuración individuales par una actuación, cuando esta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso se exigirá que se proyecte una Estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.”

“Considerando que en el supuesto de pretenderse construir Estación Depuradora de Aguas residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.”

“En lo relativo a la afección a cauces de dominio público, se informa desfavorablemente, debiéndose por tanto, modificar la ordenación del sector para adaptarla al cauce que lo atraviesa.”

2.- ALTERNATIVA TÉCNICA.

El PPM que integra la Alternativa Técnica modifica determinaciones de OE como la clasificación del suelo al proponer la reclasificación de un ámbito de 321.781 m2 de suelo rústico para la edificación de 812 viviendas unifamiliares y una edificabilidad lucrativa total de 112.834,49 m2t.

	TRLOTAU	PAU
Superficie del ámbito	-----	321781
SS.GG.		11774 m2
Superficie del Sector		310007 m2
Aprovechamiento Tipo:		
Densidad de viviendas		25,23 viv/Ha
% VPP		--
Superficie lucrativa		
Residencial unifamiliar		170961
Dotaciones Locales		
Cesión z. verdes		31000,70 m2
Cesión dotacional		24360 m2
Cesión de viario		72684,29 m2
10% de A.L		
Plazas aparcamiento		1014 publicas
Pz accesibles		

Infraestructuras En resumen:

Red de Abastecimiento: conexión con las redes de la urbanización Calypo Fado.

Red de Saneamiento: colectores hasta la depuradora.

Red eléctrica: red de media tensión a conectar con la línea de UNIÓN FENOSA.

Se prevé la ampliación de la depuradora a cargo de este Sector.

PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASARRUBIOS DEL MONTE Y EVOLUCIÓN POSTERIOR.

El Planeamiento general vigente en Casarrubios del Monte es la Revisión de las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la CPU de fecha 5-04-94

El Capítulo 4 de la Memoria Informativa incluida en la Revisión de las Normas Subsidiarias denominado **“Previsiones de desarrollo”** se establecen las hipótesis de evolución (máxima, mínima y media) estimando un crecimiento vegetativo en torno al 1% interanual con una población resultante de 2.238 habitantes en la hipótesis máxima para un periodo aproximado de *“diez-quince años (horizonte de previsión de esta norma)”*.

Con estas previsiones se establece la demanda de nuevas viviendas *integrada por tres diferentes componentes:*

- *demanda por aumento poblacional (100 viviendas en la hipótesis máxima, ninguna en la mínima y 50 en la media)*
- *demanda de reposición (10% de las viviendas existentes... La hipótesis llevaría a una necesidad media de viviendas de reposición en torno a 180 viviendas)*
- *demanda externa (en torno al 60-70% de las viviendas existentes tienen utilización secundaria. Suponiendo que se mantuviese una estructura similar al final del periodo de previsión, la demanda de segundas residencias a lo largo del mismo quedaría situada en torno a 300-450 viviendas.)*

En resumen, la demanda de nuevas viviendas para el total del periodo de 10 a 15 años considerado en estas previsiones quedaría configurada de la siguiente manera:

	<u>Hipótesis máxima</u>	<u>Hipótesis mínima</u>	<u>Hipótesis media</u>
<i>Aumento poblacional</i>	100	--	50

<i>Reposición</i>	<i>180</i>	<i>180</i>	<i>180</i>
<i>Demanda externa</i>	<i>400</i>	<i>300</i>	<i>350</i>
<i>TOTAL</i>	<i>680</i>	<i>480</i>	<i>580</i>

Con estas premisas y tal y como señala el apartado 1 del Capítulo 1 de la Memoria Justificativa, “*se ha realizado un análisis detallado de los condicionantes socioeconómicos del municipio y de su ámbito territorial, delimitando el desarrollo poblacional previsible y la demanda de edificación consiguiente.*” estableciéndose en el capítulo 3 de la Memoria Justificativa los “*Criterios de planeamiento y justificación de la solución adoptada*”:

3.1 Criterios básicos

Los criterios básicos que han motivado la revisión de las Normas Subsidiarias de Casarrubios del Monte ha sido las siguientes:

1º.- Necesidad de ampliar la zona urbana de ensanche, retocando y completando los trazados viarios de la misma.

2º.- Potenciación de esta zona urbana limitando las áreas aptas para urbanizar con objeto de localizar los crecimientos futuros en las proximidades del núcleo urbano actual.

3º.- Establecimiento de unos cauces adecuados para la regularización de la situación creada en los denominados polígonos exteriores.

4º.- Clasificación de dos sectores de suelo apto para la urbanización en los terrenos actualmente enclavados en la urbanización Fado-Calypo, con objeto de poder regularizar esta zona a la vez que propiciar la dotación de suelo para infraestructuras necesarias para dicha urbanización.

3.2 Criterios de diseño y soluciones adoptadas

En base a los criterios y necesidades básicas que han condicionado la necesidad de revisión de las Normas, el diseño de las mismas ha mantenido los trazados viarios, completándolos o modificándolos ligeramente pero sin alterar las tipologías clásicas de la Norma primitiva.

Los crecimientos se diseñan aprovechando las experiencias recogidas en los años de vigencia de las anteriores Normas Subsidiarias, con lo que se ofrecerá suelo en zonas sobre las (que) se prevé existan demandas de viviendas, a la vez que se potenciarán las redes de servicios realizadas.

...

Respecto al suelo urbanizable, como ya se ha apuntado en el apartado anterior, solamente se ha considerado la necesidad de dotar al municipio de dos pequeños sectores para la regularización de la Urbanización Fado-Calypo, que además posibiliten la generación del suelo necesario para la ejecución de los depósitos reguladores de agua para la referida urbanización.

3.3 Adecuación a las tendencias de población y a las necesidades de equipamiento y servicios urbanos.

*El suelo urbano cubrirá las demandas de la población actual y las consiguientes de reposición de viviendas, a la vez que cubrirá en sus áreas de ensanche, **con una tipología***

clara de vivienda unifamiliar, las demandas de segunda vivienda, que se generan por las características del municipio, con un claro atractivo turístico fundamentado en su proximidad a Madrid.

3.4 Adecuación al medio físico y al estado del sistema edificado.

*Desde el punto de vista del sistema edificado e incluso del resto de características naturales y de uso existentes en el municipio, la zonificación propuesta **se ha procurado adaptar al crecimiento natural observado durante los últimos años, no introduciendo, por lo tanto, factor alguno de desequilibrio** con el sistema actual vigente. Este hecho es extensible tanto a los límites impuestos al propio crecimiento como a la tipología de la edificación, que también se ha asimilado a la ya existente, habiéndose seguido básicamente el cumplimiento de unas prescripciones de un carácter general protector como son las especificadas en las Normas Subsidiarias de la provincia de Toledo.*

El PPM propone la ejecución de 812 viviendas nuevas.

Al Servicio de Planeamiento de esta Delegación Provincial se ha remitido por parte del Ayuntamiento de Casarrubios del Monte **otro PAU** que incluye una modificación de las NN.SS. en la que se propone una reclasificación de suelo rústico a urbanizable para la ejecución de 1069 **viviendas**. No obstante se tiene conocimiento de la tramitación de otras actuaciones de transformación urbanística en otras Consejerías que podrían totalizar en conjunto la reclasificación de 1,7 millones de metros cuadrados de SRR para 6000 viviendas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La STS de 20/05/2003: “... las diversas modificaciones aprobadas encubren realmente una alteración del modelo territorial contemplado en el Plan General de Ordenación Urbana, por lo que se debieron respetar los trámites previstos legalmente, (...), **contempladas en su conjunto**

como es lógico, llevan a la conclusión de que se trata de una reestructuración orgánica del territorio con diferente clasificación del suelo, hasta el extremo de que terrenos clasificados en el planeamiento alterado como rústicos de especial protección se reclasifican como urbanizables con una extensión superior a la prevista para éste en el Plan General y **con un notable incremento de los usos residenciales o terciarios**, lo que debería haberse llevado a cabo, al afectar al modelo territorial, mediante una revisión y no a través de simultáneas modificaciones puntuales, ...”

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

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

De las sentencias transcritas se puede extraer las siguientes conclusiones:

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

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

En el apartado 3.1 del Capítulo 3 de las NNSS se alude a la clasificación de *dos sectores de suelo apto para la urbanización, con objeto de poder regularizar esta zona a la vez que propiciar la dotación de suelo para infraestructuras necesarias para dicha urbanización*, sin que se previera más suelo urbanizable que ampliara la citada urbanización, extendiéndose la proyectada sobre una superficie de 321.000 metros cuadrados para 812 viviendas unifamiliares.

No obstante, tal y como se cita más arriba el análisis de las actuaciones de transformación urbanística que simultáneamente está tramitando el Ayuntamiento de Casarrubios del Monte relativas fundamentalmente tanto al núcleo de Calypo Fado como al propio de Casarrubios y que supone la reclasificación de 1,7 millones de metros cuadrados de suelo rústico de reserva a

urbanizable para uso residencial que soportarán aproximadamente unas 6000 nuevas viviendas de las que la mayoría son multifamiliares y la necesidad de las infraestructuras correspondientes, implica claramente una falta de soporte en el instrumento de planeamiento general (NNSS) vigente y, por tanto, una modificación de raíz del modelo territorial definido en las mismas y que ha sido transcrito más arriba.

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

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

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

CONSIDERACIONES.

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

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

La valoración en conjunto de las distintas actuaciones de transformación urbanística que simultáneamente está tramitando el Excmo Ayuntamiento de Casarrubios del Monte permite afirmar que las mismas no tienen soporte en el instrumento de planeamiento general vigente (NNSS) cuyo modelo territorial definido en el apartado 3 del Capítulo III de la Memoria Justificativa está siendo modificado de raíz desde la perspectiva de la cantidad de suelo que se está pretendiendo reclasificar vía distintos Programas de Actuación Urbanizadora, el número de viviendas nuevas previsto, el incremento considerable en parámetros como la densidad, el aprovechamiento tipo, las alturas, las tipologías y las infraestructuras. En resumen el Ayuntamiento está, de forma fraccionada, alterando el modelo territorial que se deduce del planeamiento vigente, encubriéndose una verdadera revisión del planeamiento tal y como se perfila en las distintas sentencias transcritas, entendiéndose que el procedimiento adecuado es el de revisión del planeamiento y no el de sucesivas modificaciones; y sin que se resulte posible invocar la adecuación al POM en tramitación al tratarse de un instrumento que al no estar aprobado carece de eficacia jurídica.

El artículo 37.3.a) TRLOTAU que establece que “La resolución sobre aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. En función de la figura de planeamiento correspondiente, esta resolución podrá formular objeciones a la aprobación definitiva con

alguna de las siguientes finalidades: a) Asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que le es propia.”

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

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

3.- Como consecuencia del trámite de concertación interadministrativa realizado con la Confederación Hidrográfica del Tajo se ha incorporado al expediente el Informe sobre el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 18 de la misma que se pronuncia sobre la suficiencia de recursos hídricos al amparo del art. 25.4 TRLA y afecciones al dominio público hidráulico en el que se recoge que:

“Considerando que a la solicitud que se presenta no se ha adjuntado un estudio hidrológico-hidráulico y planos en planta que incluyan una estimación de la delimitación del dominio público hidráulico y zona de policía del cauce presente en el PAU, así como la delimitación de sus zonas inundables en régimen de avenidas extraordinarias para una situación pre-operacional y post-operacional.”

“Considerando que se prevé la edificación sobre el tramo correspondiente del cauce que atraviesa el sector, y que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, se deberá redefinir el planeamiento conforme a la delimitación presentada del dominio público hidráulico. Asimismo, se presentarán planos en planta donde se indique la situación de las edificaciones e infraestructuras propuestas respecto a la zona de servidumbre, zonas inundables y zona de policía de los cauces existentes.”

“Considerando que esta Confederación Hidrográfica del Tajo no autorizará instalaciones de depuración individuales par una actuación, cuando esta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso se exigirá que se proyecte una Estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.”

“Considerando que en el supuesto de pretenderse construir Estación Depuradora de Aguas residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.”

“En lo relativo a la afección a cauces de dominio público, se informa desfavorablemente, debiéndose por tanto, modificar la ordenación del sector para adaptarla al cauce que lo atraviesa.”

Se advierte del análisis de los planos de ordenación del PPM que se ha omitido la existencia del arroyo denominado Cabeza Escobar que atraviesa el sector y lo divide aproximadamente por la mitad, circunstancia que ha motivado el informe desfavorable de la Confederación en los términos resumidos expuestos. Los terrenos pertenecientes al arroyo se deben clasificar como suelo rústico no urbanizable ambiental de conformidad con el art. 5.1.a) RSR.

4.- Si bien lo relacionado anteriormente es suficiente para motivar el sentido desfavorable del informe, se hace una breve referencia al contenido del PP ya analizado:

1. La memoria informativa del PP no contempla el contenido que con carácter de mínimo se relaciona en el art. 59.1 RP y, muy en particular, los aspectos a que se refieren las letras d) sobre condicionantes urbanísticos establecidos en las NNSS por lo que se recoge en este informe sobre el modelo territorial y en la letra f) sobre afecciones impuestas por la legislación sectorial en relación con el informe de la Confederación Hidrográfica y la desaparición del arroyo que atraviesa el sector.
2. Tampoco la memoria justificativa cumple con la función propia de este documento. Por una parte se advierten errores de concepto relacionados con determinaciones de OE como los SSGG de Espacios Libres y Zonas Verdes, aprovechamiento tipo del sector, densidad residencial y de OD como la calificación del suelo dotacional aplicando la regulación del suelo urbano no consolidado y, por otra, se limita a reflejar datos sin justificación de determinaciones como el cálculo de la dotación de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes conforme al artículo 24.1.e) TRLOTAU, aprovechamiento tipo conforme al art. 71 TRLOTAU. El cálculo de la densidad residencial no se ajusta al art. 19.4 RP. Se omite la ficha resumen del ámbito exigida en el art. 59.2.g) RP. No hay coeficientes de ponderación. Se aplica el art. 21.4 del RP previsto exclusivamente para el SUNC por lo que se incumple los estándares de calidad urbana regulados para el SUB en el art. 22 RP.
3. No se incorpora a la memoria justificativa e informativa la documentación adicional a que hace referencia el art. 64.1 RP ni se cumple con el art. 64.2 RP con relación a los planos de ordenación, no se señalan las aportaciones suplementarias al PMS previstas en los art. 39 TRLOTAU y 120 RP.
4. En cuanto a las ordenanzas, su contenido no alcanza el mínimo legalmente exigible de conformidad con el art. 61 y 46 RP con omisiones de regulación de determinaciones de ordenación detallada considerables.
5. Con relación a los planos de ordenación se infringen al menos las letras a) y f) del art. 63 TRLOTAU.

En general, se considera que tanto la documentación literal como gráfica del Plan Parcial no cumple con las exigencias mínimas de este tipo de instrumento de planeamiento.

ACUERDO DE COMISIÓN

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

Informar **DESFAVORABLEMENTE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** el PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR 18 DE CALYPO-FADO, en base a las consideraciones que se indican en el referido informe técnico.

17. PANTOJA EXPTE 285/06 PL PAU CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR "HACIENDAS DE LA SAGRA II", PROMOVIDO POR J.S.K. PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.A.

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

ANTECEDENTES.-

Planeamiento. NNSS aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 10/10/1983.

Población. 3441 habitantes según datos de 2009 del INE.

Objeto. El PPM integrado en la Alternativa Técnica que forma del PAU remitido por el Ayuntamiento tiene por objeto la reclasificación de un ámbito de 866.997,05 m² de SRR en virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria Primera 1.1.1ª) TRLOTAU a SUB para la delimitación de un Sector en que construir 1848 viviendas.

Superficie. 866.997,05 m²

Situación. Se localiza al Noreste del término municipal a una distancia del núcleo de población de unos 2.5km en el límite con el término municipal de Numancia de la Sagra y el Arroyo de Gautén. Linderos:
Norte: Término Municipal de Numancia de la Sagra, en una rectilínea de 255 y 750 metros.
Sur: Limita con las parcelas 5 y 129 del polígono 2 del catastro de rústica de Pantoja en una línea quebrada de 725 y 135 metros.
Este: Limita con el arroyo Gautén en varias curvilíneas de 1.125 metros
Oeste: Limita con la parcela 9009 que corresponde con la vereda de Andalucía en una rectilínea de 830 metros.

Sistema. Gestión indirecta. Agente urbanizador JSK PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.A

TRAMITACIÓN.-

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

Consulta previa de Viabilidad:

En cuanto a la consulta previa de viabilidad consta en el expediente Acta de la sesión extraordinaria del pleno del Ayuntamiento de Pantoja celebrada el día 29 de julio de 2005 donde se acuerda DECLARAR VIABLE dicha actuación urbanizadora.

Trámite de información pública:

Consta la realización del trámite de información pública con fechas: publicación en el El Día de Toledo 10/06/2006 y DOCM nº 5 de 06/01/2006.

Se acompaña Certificado de la Sra. Secretaria-Interventora del Ayuntamiento sobre la presentación de alegaciones a la alternativa técnica de fecha 08/11/2006.

Acto de apertura de plicas:

Consta el Acta de apertura de plicas celebrada el día 28 de febrero de 2006.

Se acompaña Certificado de Sra. Secretaria-Interventora del Ayuntamiento sobre la presentación de alegaciones de fecha 08/11/2006.

Informes sectoriales:

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

- Aguas de Castilla la Mancha, indica en su informe de 29 de septiembre de 2006:
“ ... Con base a lo expuesto, Aguas de Castilla la Mancha informa:
1º. *Que la disponibilidad actual de recursos hídricos para las poblaciones abastecidas desde el sistema de Picadas no permite a plazo inmediato garantizar el suministro de crecimientos significativos de la demanda de agua.*
2º. *Que las nuevas infraestructuras hidráulicas a ejecutar por el Ministerio de Medio Ambiente a través de la Sociedad Estatal de Aguas del Tajo, posibilitarán un incremento de recursos hídricos para abastecimiento.*
3º. *La garantía de abastecimiento a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos, incluidos los derivados del PAU del Sector “Las Haciendas II”, se condiciona a la ejecución y entrada en funcionamiento de las obras de ampliación del Sistema de Picadas con aportación de nuevos recursos desde Almoguera....”*
- Informe de la Consejería de Cultura de fecha 24 de septiembre de 2004. Informe autorizable con condiciones.
- Informe de la Consejería de Bienestar Social de fecha 20 de marzo de 2007 sobre cumplimiento de la normativa sobre Accesibilidad, donde se indica “*En la documentación presentada se contemplan de forma parcial las disposiciones legales de la ley de ACC y del código de ACC. Se cumplen algunas de las determinaciones de la Ley de ACC y el Código de ACC, pero algunos aspectos no se concretan suficientemente*”.
- Informe Favorable de la Consejería de Educación y Ciencia de fecha 23 de abril de 2007.
- Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 19 de septiembre de 2006 donde se indica que el expediente está incompleto.

Aprobación inicial:

Consta en el expediente certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 15 de septiembre de 2006 sobre aprobación inicial del Programa de Actuación Urbanizadora y Plan Parcial, por el Ayuntamiento de Pantoja en sesión celebrada el día 14 de septiembre de 2006 y sobre elección de la proposición jurídico-económica presentada por JSK Promociones Inmobiliarias S.A.

Publicado anuncio en el DOCM nº 204 de fecha 03 de octubre de 2006 y ABC Toledo el 07 de octubre de 2006.

DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.-

Plan Parcial

FICHA URBANÍSTICA SECTOR “HACIENDAS DE LA SAGRA II”	
CLASE DE SUELO	Estado original Suelo Rústico de Reserva y Protegido, se pretende Urbanizable.
PLANEAMIENTO GENERAL	PAU
PLANEAMIENTO DE DETALLE	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Proyecto de Reparcelación
INICIATIVA	Privada
SUPERFICIE TOTAL AREA DE REPARTO	866.997,05 m ²
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	
USO CARACTERÍSTICO	Residencial plurifamiliar y unifamiliar.
USO COMPATIBLE	Terciario y Dotacional (incluye campo de golf)
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	20 viv./ha.
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	Dotacional privado – 191.833,19 m ²
	Zonas verdes - 111.719,81 m ²
	Cesiones I.Públicas – 2258,21 m ²
	Red viaria - 179.463,22 m ²
	Dotación – 57.315,32 m ²
	DEIS - 1.157,08 m ²

TIPOLOGÍA	SUP. MEDIA m²	Nº VIVIENDAS	M² SUELO
PLURIFAMILIAR	119	1050	115.433,38

UNIFAMILIAR	170 – 180	798	183.091,13
TERCIARIO	24.725,54	0	24.725,54
TOTAL		1848	285.790

Estimación de habitantes según proyecto:

N° VIVIENDAS	TIPOLOGÍA	HAB/VIVIENDA	HABITANTES
1050	PLURIFAMILIAR	2,5	2625
798	UNIFAMILIAR	3,5	2030
		TOTAL	5418

PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PANTOJA

El planeamiento general vigente en Pantoja son unas NNSS aprobadas definitivamente por la CPU en fecha 10/10/1983.

En el análisis del núcleo urbano que realizan las NNSS se indica:

En la memoria justificativa se establece el siguiente análisis:

3.1.3- “c) *Política urbanística Supramunicipal. La política urbanística supramunicipal y que se concreta en primer término en las presentes normas, establece como primer escalón la dotación a los Ayuntamientos, del instrumento urbanístico que regulado por la ley, controle y prevea el crecimiento de los asentamiento urbanos, esencialmente los de 2ª residencia, con el fin de dotar a los mismos de las infraestructuras mínimas necesarias.*

d) *Política urbanística Municipal.Preservar el suelo no urbanizable y establecer unos criterios de edificación similares a los que se han venido desarrollando en el núcleo en los últimos siglos.*”

3.2 OBJETIVOS DEL PANEAMIENTO

Se indica: “ *Mejora de las agrupaciones urbanas existentes. Previsión de desarrollo con una estrategia planificada. Ambos fines se deben concretar a través de este documento de ordenación territorial.... Desarrollo equilibrado emplazando los centro de población y residencia de modo conveniente logrando una ordenación racional y humana del territorio. Control y orientación de*

crecimiento. Precisión, organización y programación de la áreas urbanas futuras.”

3.3 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Se indica: “ El modelo territorial busca unificar el tamaño de los núcleos urbanos tratando equilibrar su localización en el territorio, impidiendo una excesiva dispersión pero evitando la aglomeración. Aumentar la dotación de equipamientos buscando un equilibrio entre población y equipo para impedir un vacío de equipamiento que obligue el desplazamiento de la población.”

“... Se busca una tipología de vivienda acorde con las preexistentes y con el desarrollo y apetencia de la población evitando en cualquier caso una excesiva densidad.”

“Infraestructuras de Soporte. El modelo territorial intenta estructurar las actividades en el espacio territorial convenientemente comunicadas por la red de transporte y suficientemente dotadas de infraestructuras básicas acordes de sus necesidades. Prevee la revisión de las necesidades futuras buscando los coste mínimos.”

DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

Se indica: “ El modelo espacial de crecimiento se basa como antes se ha apuntado en una filosofía de consolidación de las actuaciones existentes, macizando el caso.”

El suelo en el término Municipal se clasifica en: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

El suelo incluido en el ámbito de actuación se clasifica en su mayor extensión como suelo no urbanizable o “Suelo Rústico de Reserva” aunque presente en la zona este una superficie clasificada como suelo especialmente protegido, “Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección”.

Las superficies previstas por las NNSS con referencia a la clasificación son:

CLASIFICACIÓN / ZONA	SUPERFICIE	VIVIENDAS
Suelo urbano Casco	53 Ha.	1107
Suelo urbano Polígonos	29,45 Ha.	429
Suelo Urbanizable	22,70 Ha.	345
TOTAL	104,50 Ha.	1881

En el documento II, “Normas Urbanísticas” cuando se habla del suelo urbanizable se dice “...Comprende los sectores de suelo urbanizable **delimitados** en el núcleo centro y en los núcleos exteriores de los planos de zonificación”.

En el capítulo “Normas del suelo No urbanizable” se indica: “...Tienen por finalidad establecer las **protecciones necesarias en orden a la preservación de este suelo del proceso de desarrollo urbano**, señalar las medidas encaminadas a la defensa del territorio y del paisaje y fijar la regulación de la edificaciones que se permiten en este suelo”.

A la fecha de redacción de las NNSS, el municipio contaba con una población de 1904 habitantes.

Por otra parte hay constancia en los archivos de la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda de la presentación de los siguientes Programas de Actuación Urbanizadora remitidos por el Excmo. Ayto. de Pantoja para informe de la Comisión Provincial de Urbanismo (hoy Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo):

Expediente	Denominación	Nº viviendas	Habitantes potenciales	Superficie bruta
285/06	Sector “Haciendas de la Sagra II”	1848	5418	866.977 m²
315/06	Sector 05	210	735	90.314 m²
	TOTALES	2058	6153	957.311 m²

Además se han informado ya por la Comisión los siguientes desarrollos residenciales con reclasificación de suelo rústico de reserva:

Expediente	Denominación	Nº viviendas	Habitantes potenciales	Superficie bruta
184/06	Sector 8 (pol. 11 par. 1,108,109)	150	525	59.992 m²
191/06	Sector 02 y parte de rústico	237	592	54.026 m²
299/06	P-13 y P-14 y suelos rústicos de reserva colindantes	260	910	100.681 m²
	TOTALES	647	2027	214.699 m²

La suma de todos estos datos implican una previsión total de crecimiento de 2705 viviendas, y 8180 habitantes potenciales, con una superficie de suelo reclasificada de aproximadamente 1.172.010 m², el 81% del crecimiento se agrupa en las dos actuaciones pendientes de resolución.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de la capacidad del Plan revisado, ...”

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

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

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

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

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

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

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

De los fundamentos de las sentencias transcritas se deduce que:

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

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

El suelo incluido en el ámbito de actuación se clasifica en su mayor extensión como suelo no urbanizable o "Suelo Rústico de Reserva" , en la zona este de la superficie

propuesta existe suelo clasificado como “Suelo rústico no urbanizable protegido” en el entorno del arroyo del Gautén. Las NNSS en el documento II establecen “Normas mínimas de defensa frente a la urbanización y edificación del suelo no urbanizable” y se indica: “Las normas mínimas que se establecen en este capítulo **con el fin de evitar la urbanización y edificación de esta clase de suelo** se fijan a través del señalamiento de condiciones objetivas de formación de núcleo de población en lo referente a actuaciones aisladas de vivienda, y de las condiciones objetivas de realización de una parcelación urbanística”.

A la fecha de redacción de las NNSS, el municipio contaba con una población de 1904 habitantes, previendo un crecimiento a fecha del año 2000 de 2000-2500 habitantes. Según datos el INE 2009, la población de Pantoja se estima en 3441 habitantes. Las actuaciones previstas supondrían un crecimiento de 8180 habitantes potenciales, se multiplica por 2,4 la población actual.

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

Tal y como se deduce de los cuadros aportados en el apartado PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PANTOJA Y EVOLUCIÓN POSTERIOR las NNSS vigentes sólo clasificaban para uso residencial suelo urbano, bien de de Casco antiguo como de polígonos urbanos con el detalle que se especifica en el cuadro inserto para un total de 82,45 Ha y 1536 viviendas y para SUB una total de 22,70 Ha y 345 viviendas.

Al mismo tiempo consta en los archivos informáticos de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda la remisión de distintos expedientes en el ejercicio 2006 correspondientes a distintas actuaciones de transformación urbanística mediante Programas de Actuación Urbanizadora que mediante los PPM incorporados en sus distintas Alternativa Técnicas pretenden innovaciones de ordenación estructural, en particular, la reclasificación de suelo rústico a urbanizable para uso residencial. En concreto la agregación de los datos extractados totalizan 2705 viviendas, 8180 habitantes potenciales a una media de 3 habitantes por vivienda y una superficie de suelo reclasificada de 1.172.010 metros cuadrados.

La comparación entre los datos previstos en la redacción original de las NNSS y los agregados de los distintos PPM de los que resultan incrementos de 784% en términos de número de viviendas y 516% en términos de superficie de suelo para uso residencial respecto del SUB previsto en las NNSS junto con lo que ello supone respecto de la necesidad de infraestructuras y sistemas generales tomando como perspectiva la totalidad del municipio, permite afirmar que de forma fraccionada el Ayuntamiento está alterando el modelo territorial que se deduce del planeamiento vigente, evitando la necesidad de un POM.

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

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

CONSIDERACIONES:

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

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

Tal y como se deduce de los cuadros aportados en el apartado PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PANTOJA Y EVOLUCIÓN POSTERIOR las NNSS vigentes sólo clasificaban para uso residencial suelo urbano, bien de de Casco antiguo como de polígonos urbanos con el detalle que se especifica en el cuadro inserto para un total de 82,45 Ha y 1536 viviendas y para SUB una total de 22,70 Ha y 345 viviendas.

Al mismo tiempo consta en los archivos informáticos de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda la remisión de distintos expedientes en el ejercicio 2006 correspondientes a distintas actuaciones de transformación urbanística mediante Programas de Actuación Urbanizadora que mediante los PPM incorporados en sus distintas Alternativa Técnicas pretenden innovaciones de ordenación estructural, en particular, la reclasificación de suelo rústico a urbanizable para uso residencial. En concreto la agregación de los datos extractados totalizan 2705 viviendas, 8180 habitantes potenciales a una media de 3 habitantes por vivienda y una superficie de suelo reclasificada de 1.172.010 metros cuadrados.

La comparación entre los datos previstos en la redacción original de las NNSS y los agregados de los distintos PPM de los que resultan incrementos de 784% en términos de número de viviendas y 516% en términos de superficie de suelo para uso residencial respecto del SUB previsto en las NNSS junto con lo que ello supone respecto de la necesidad de infraestructuras y sistemas generales tomando como perspectiva la totalidad del municipio, permite afirmar que de forma fraccionada el Ayuntamiento está alterando el modelo territorial que se deduce del planeamiento vigente, evitando la necesidad de un POM.

3.- El instrumento de planeamiento general actualmente vigente en Pantoja son unas NNSS aprobadas en 1983. En las mismas parte del suelo de término municipal, en el entorno del núcleo consolidado se clasifica Suelo apto para la Urbanización o Urbanizable pero con el objetivo claro de consolidar el Casco Urbano existente y dotar de infraestructuras y servicios para toda la población.

Se proyecta el desarrollo residencial de 86,6 ha. de suelo rústico de reserva y una zona afectada de protección, se plantea el proyecto de 1848 viviendas y una población potencial estimada de 5418 habitantes, lo que supone una extensión en superficie similar a la que dispone el núcleo urbano consolidado de Pantoja en la actualidad, y con una previsión poblacional muy superior a la que el Municipio cuenta hoy.

Es importante poner de manifiesto que la actuación propuesta, se localiza a una distancia de aproximadamente 2,5 km del núcleo poblacional consolidado hasta la fecha.

En contraposición, y como ya se ha indicado, las NNSS fijan entre sus objetivos: “ *El modelo territorial busca **unificar el tamaño de los núcleos urbanos tratando equilibrar su localización en el territorio, impidiendo una excesiva dispersión pero evitando la aglomeración. Aumentar la dotación de equipamientos buscando un equilibrio entre población y equipo para impedir un vacío de equipamiento que obligue el desplazamiento de la población.***”

*“El modelo espacial de crecimiento se basa como antes se ha apuntado en una filosofía de **consolidación de las actuaciones existentes, macizando el caso.***”

Entre los objetivos del Plan Parcial aparecen:

“Obtener un sector con el carácter de un espacio apto para la urbanización caracterizado por una baja densidad de edificación y la interrelación campo de golf-edificaciones residenciales”. Además indica: “El campo de golf es la base fundamental de la ordenación y de la propia capacidad del sector para su desarrollo. Por este motivo ha sido necesario dotar al sector de una dimensión poblacional que permita el mantenimiento y subsistencia de aquel”.

“La existencia de un uso multifamiliar dentro del sector es fundamental para conseguir el equilibrio social que se persigue”. Uso que alcanza el 50% del aprovechamiento residencial. Además se establece una altura máxima de 4 plantas o 15 metros a cornisa. Según las NNSS y sus modificaciones puntuales, la altura máxima permitida por estas

para las construcciones residenciales es de 3 plantas o 10 metros , y condicionado a que la calle donde se proyecte tenga un ancho superior a 10 metros.

En resumen, el Ayuntamiento está alterando el modelo territorial que se deduce del planeamiento vigente, encubriéndose una verdadera revisión del planeamiento tal y como se perfila en las distintas sentencias transcritas, entendiéndose que el procedimiento adecuado es el de revisión del planeamiento y no el de sucesivas modificaciones

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

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

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

ACUERDO DE COMISIÓN

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

ACUERDA

Informar **DESFAVORABLEMENTE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** el PAU CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR "HACIENDAS DE LA SAGRA II", en base a las consideraciones que se indican en el referido informe técnico.

18. PANTOJA EXPTE 315/06 PL PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR 05, PROMOVIDO POR NUEVA DIMENSION Y GESTION Y DESARROLLO INMOBILIARIO, S.L.

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

ANTECEDENTES.-

Planeamiento. NNSS aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 10/10/1983.

Población. 3441 habitantes según datos de 2009 del INE.

Objeto. Reclasificación de suelo rústico de reserva para desarrollo residencial.

Superficie. El PPM integrado en la Alternativa Técnica que forma del PAU remitido por el Ayuntamiento tiene por objeto la reclasificación de un ámbito de 72183,40 metros de SRR en virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria Primera 1.1.1ª) TRLOTAU a SUB que unidos a los 18.131,19 m2 forman un sector de superficie 90.314,59 m² de SUB para la construcción de 210 viviendas.

Situación. Se localiza en el Sector 5 de las NNSS con una extensión de 18.131,19 m², ampliado con 72.183,40 m² de suelo rústico de reserva localizados al oeste del sector. Linderos:
Norte: Calle Yuncler y suelo rústico de reserva
Sur: Prolongación de la Calle Villaluenga y suelo rústico de reserva.
Este: Casco Urbano de Pantoja
Oeste: Suelo rústico de reserva

Sistema. Gestión indirecta. Agente urbanizador NUEVA DIMENSIÓN GESTIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO S.L.

TRAMITACIÓN.-

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

Consulta previa de Viabilidad:

En cuanto a la consulta previa de viabilidad consta en el expediente Acta de la sesión extraordinaria del pleno del Ayuntamiento de Pantoja celebrada el día 24 de mayo de 2005 donde se acuerda emitir Informe Favorable para dicha actuación urbanizadora.

Trámite de información pública:

Certificado de la Secretaria-Interventora del Ayuntamiento de fecha 20 de noviembre de 2006 informando de la publicación de anuncio en el DOCM nº 257 de fecha 22 de diciembre de 2005 y ABC Toledo el 22 de diciembre de 2005, así como de la no presentación de alegaciones.

Acto de apertura de plicas:

Consta el Acta de apertura de plicas celebrada el día 30 de enero de 2006.

Se acompaña Certificado de Sra. Secretaria-Interventora del Ayuntamiento sobre la presentación de alegaciones de fecha 20/11/2006.

Informes sectoriales:

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

- La Confederación Hidrográfica del Tajo, indica en su informe de 04 de enero de 2007 donde se establecen medidas encaminadas a la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico.
- Informe de la Consejería de Agricultura de fecha 26 de mayo de 2006 donde se indica que las parcelas objeto de proyecto están incluidas en la Zona Regable de la Sagra-Torrijos, Sagra-Oeste, por lo que están adscritas a la legislación que regula dicha zona.
- Informe de la Consejería de Cultura de fecha 22 de junio de 2007 donde se indica que el proyecto es autorizable con condiciones.
- La Consejería de Sanidad emite Informe Sanitario con fecha 11 de enero de 2007 donde realiza una serie de indicaciones.
- Informe de la Secretaria de Estado de Infraestructuras de fecha 19 de febrero de 2007 donde se relacionan posibles alteraciones ambientales
- Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 29 de mayo de 2007 donde se indican varias puntualizaciones al proyecto, entre otras:
“ La densidad de viviendas proyectadas es inferior a 45 viviendas/ha, lo que no optimizaría la ocupación del suelo y por tanto no conllevaría una reducción en el consumo energético en transporte, creando una trama urbana compacta. En este sentido se debería buscar una trama urbana más equilibrada. Se deberá acreditar fehacientemente la disponibilidad de agua para la presente modificación, teniendo en cuenta los crecimientos previstos en el municipio.”

El informe de sostenibilidad de fecha 17 de abril de 2007 ratifica los puntos anteriores y añade:

“Se debe garantizar tanto la cantidad como la calidad del agua que sea necesaria para abastecer las viviendas proyectadas, ya que en el estudio de

Impacto Ambiental no se incluyen los informes técnicos en los que se constata que se dispone de caudal suficiente para abastecer la propuesta de desarrollo y el informe en el que se constata que la EDAR dispone de capacidad suficiente para hacer frente a la nueva demanda de aguas residuales.”

- Informe de la Consejería de Bienestar Social de fecha 04 de febrero de 2008 sobre cumplimiento de la normativa sobre Accesibilidad, donde se indican numero aspectos para subsanar.
- Informe de Aguas de Castilla La Mancha, de fecha 19 de junio de 2006 donde se indica que el volumen máximo anual de suministro de Agua para el municipio de Pantoja, es de 537.068 m3, indicándose que el volumen de agua suministrado en 2005 fue de 519.267 m3, y se añade “Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, se informa que la Consejería de Obras Públicas está estudiando con la Confederación Hidrográfica del Tajo, distintas soluciones para aportar recursos adicionales de agua al sistema de Picadas, aunque por el momento no es posible determinar el plazo en que los nuevos recursos estarían disponibles”.

Aprobación inicial:

Consta en el expediente certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 15 de septiembre de 2006 sobre aprobación inicial del Programa de Actuación Urbanizadora y Plan Parcial, por el Ayuntamiento de Pantoja en sesión celebrada el día 14 de septiembre de 2006 y sobre elección de la proposición jurídico-económica presentada por **NUEVA DIMENSIÓN GESTIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO S.L.**

Publicación de anuncio en el DOCM nº 204 de fecha 03 de octubre de 2006 y ABC Toledo el 07 de octubre de 2006.

DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.-

Plan Parcial

FICHA URBANÍSTICA SECTOR “HACIENDAS DE LA SAGRA II”	
CLASE DE SUELO	Estado original Suelo Rústico de Reserva 72.183,40 m², se pretende Urbanizable. Sector 5, 18.131,19 m² con carácter residencial-industrial Suburbana.
PLANEAMIENTO GENERAL	PAU
PLANEAMIENTO DE DETALLE	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Proyecto de Reparcelación
INICIATIVA	Privada
SUPERFICIE TOTAL AREA DE REPARTO	90.314,59 m²
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	

USO CARACTERÍSTICO	Residencial unifamiliar.
USO COMPATIBLE	Terciario y Dotacional
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	23,36 viv./ha.
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	Zonas verdes - 9.986,83 m ² Dotaciones Públicas - 6.140,17 m ² Red viaria - 27.034,53 m ² Zona de dominio P - 637,31 m ² Infraestructuras SG - 2.291,92 m ²

TIPOLOGÍA	Nº VIVIENDAS	M ² SUELO	HABITANTES
UNIFAMILIAR	210	42.706,56	735

PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PANTOJA

El planeamiento general vigente en Pantoja son unas NNSS aprobadas definitivamente por la CPU en fecha 10/10/1983.

En el análisis del núcleo urbano que realizan las NNSS se indica:

En la memoria justificativa se establece el siguiente análisis:

3.1.4- “c) *Política urbanística Supramunicipal. La política urbanística supramunicipal y que se concreta en primer término en las presentes normas, establece como primer escalón la dotación a los Ayuntamientos, del instrumento urbanístico que regulado por la ley, controle y prevea el crecimiento de los asentamiento urbanos, esencialmente los de 2ª residencia, con el fin de dotar a los mismos de las infraestructuras mínimas necesarias.*

d) *Política urbanística Municipal.Preservar el suelo no urbanizable y establecer unos criterios de edificación similares a los que se han venido desarrollando en el núcleo en los últimos siglos.*”

3.4 OBJETIVOS DEL PANEAMIENTO

Se indica: “ *Mejora de las agrupaciones urbanas existentes. Previsión de desarrollo con una **estrategia planificada**. Ambos fines se deben concretar a través de este documento de ordenación territorial.... Desarrollo equilibrado emplazando el centro de población y residencia de modo conveniente logrando una ordenación racional y humana del territorio. Control y orientación de crecimiento. Precisión, organización y programación de la áreas urbanas futuras.*”

3.5 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Se indica: “ *El modelo territorial busca unificar el tamaño de los núcleos urbanos tratando equilibrar su localización en el territorio, impidiendo una excesiva dispersión pero evitando la aglomeración. Aumentar la dotación de equipamientos buscando un equilibrio entre población y equipo para impedir un vacío de equipamiento que obligue el desplazamiento de la población.*”

“... *Se busca una tipología de vivienda acorde con las preexistentes y con el desarrollo y apetencia de la población evitando en cualquier caso una excesiva densidad.*”

“*Infraestructuras de Soporte. El modelo territorial intenta estructurar las actividades en el espacio territorial convenientemente comunicadas por la red de transporte y suficientemente dotadas de infraestructuras básicas acordes de sus necesidades. Prevee la revisión de las necesidades futuras buscando los coste mínimos.*”

DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

Se indica: “ *El modelo espacial de crecimiento se basa como antes se ha apuntado en una filosofía de consolidación de las actuaciones existentes, macizando el caso.*”

El suelo en el término Municipal se clasifica en: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

El suelo incluido en el ámbito de actuación se clasifica en su mayor extensión como suelo no urbanizable o “Suelo Rústico de Reserva”, el Sector 5 definido en las vigentes NNSS está clasificado como Suelo Urbanizable residencial-industria suburbana.

Las superficies previstas por las NNSS con referencia a la clasificación del suelo son:

CLASIFICACIÓN / ZONA	SUPERFICIE	VIVIENDAS
Suelo urbano Casco	53 Ha.	1107
Suelo urbano Polígonos	29,45 Ha.	429
Suelo Urbanizable	22,70 Ha.	345
TOTAL	104,50 Ha.	1881

En el documento II, “Normas Urbanísticas” cuando se habla del suelo urbanizable se dice “...*Comprende los sectores de suelo urbanizable **delimitados** en el núcleo centro y en los núcleos exteriores de los planos de zonificación*”.

En el capítulo “Normas del suelo No urbanizable” se indica: “...*Tienen por finalidad establecer las **protecciones necesarias en orden a la preservación de este suelo del proceso de desarrollo urbano**, señalar las medidas encaminadas a la defensa del territorio y del paisaje y fijar la regulación de la edificaciones que se permiten en este suelo*”.

A la fecha de redacción de las NNSS, el municipio contaba con una población de 1904 habitantes.

Por otra parte hay constancia en los archivos de la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda de la presentación de los siguientes Programas de Actuación Urbanizadora remitidos por el Excmo. Ayto. de Pantoja para informe de la Comisión

Provincial de Urbanismo (hoy Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo):

Expediente	Denominación	Nº viviendas	Habitantes potenciales	Superficie bruta
285/06	Sector “Haciendas de la Sagra II”	1848	5418	866.977 m ²
315/06	Sector 05	210	735	90.314 m ²
	TOTALES	2058	6153	957.311 m²

Además se han informado ya por la Comisión los siguientes desarrollos residenciales con reclasificación de suelo rústico de reserva:

Expediente	Denominación	Nº viviendas	Habitantes potenciales	Superficie bruta
184/06	Sector 8 (pol. 11 par. 1,108,109)	150	525	59.992 m ²
191/06	Sector 02 y parte de rústico	237	592	54.026 m ²
299/06	P-13 y P-14 y suelos rústicos de reserva colindantes	260	910	100.681 m ²
	TOTALES	647	2027	214.699 m²

La suma de todos estos datos implican una previsión total de crecimiento de 2705 viviendas, y 8180 habitantes potenciales, con una superficie de suelo reclasificada de aproximadamente 1.172.010 m², el 81% del crecimiento se agrupa en las dos actuaciones pendientes de resolución.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La STS de 14/05/2003: “... siendo ese suelo nuevo urbanizable mayor que el total suelo urbanizable que proponía el Plan de 1985, y el porcentaje de incremento de usos para viviendas en las modificaciones OP/1 y OP/2 muy superior al previsto en el Plan de 1985. (...) Todo ello indica que nos encontramos ante una variación del modelo

territorial del Plan General de 1985, y ello aunque la ordenación modificada no afecte directamente a todo el término municipal, pues **el modelo territorial de la clasificación del suelo, conforme a lo dicho resulta modificado de raíz**. Así que esas modificaciones, tal y como acertadamente dice la sentencia de instancia, debieron hacerse mediante una revisión, y no troceando el Plan General en varias modificaciones parciales como se ha hecho.”

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

De los fundamentos de las sentencias transcritas se deduce que:

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

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

El suelo incluido en el ámbito de actuación se clasifica en su mayor extensión como suelo no urbanizable o “Suelo Rústico de Reserva” , las NNSS en el documento II establecen “Normas mínimas de defensa frente a la urbanización y edificación del suelo no urbanizable” y se indica: “Las normas mínimas que se establecen en este capítulo **con el fin de evitar la urbanización y edificación de esta clase de suelo** se fijan a través del señalamiento de condiciones objetivas de formación de núcleo de población

en lo referente a actuaciones aisladas de vivienda, y de las condiciones objetivas de realización de una parcelación urbanística”.

La suma de la superficie calificada para uso global residencial por las NNSS (tanto en unidades de actuación como sectores de suelo urbanizable) asciende a 104,5 Ha. y 1881 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) entre los que se encuentra el que es objeto de este informe, suman una superficie de 117,2 Ha. y 2705 viviendas, estas actuaciones suponen un incremento del 112 % del suelo urbano para un sector con destino exclusivamente Residencial y del 143 % en número de viviendas.

Vía modificaciones puntuales se ha incrementado en más del doble tanto la superficie de suelo inicialmente prevista en NNSS como el número de viviendas, sin que resulte posible entender que sea viable continuar soportando las cifras citadas y lo que ello supone respecto de la necesidad de infraestructuras y sistemas generales centralizadas teniendo como perspectiva la totalidad del municipio.

A la fecha de redacción de las NNSS, el municipio contaba con una población de 1904 habitantes, previendo un crecimiento a fecha del año 2000 de 2000-2500 habitantes. Según datos el INE 2009, la población de Pantoja se estima en 3441 habitantes. Las actuaciones previstas supondrían un crecimiento de 8180 habitantes potenciales, se multiplica por 2,4 la población actual.

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

Tal y como se deduce de los cuadros aportados en el apartado PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PANTOJA Y EVOLUCIÓN POSTERIOR las NNSS vigentes sólo clasificaban para uso residencial suelo urbano, bien de de Casco antiguo como de polígonos urbanos con el detalle que se especifica en el cuadro inserto para un total de 82,45 Ha y 1536 viviendas y para SUB una total de 22,70 Ha y 345 viviendas.

Al mismo tiempo consta en los archivos informáticos de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda la remisión de distintos expedientes en el ejercicio 2006 correspondientes a distintas actuaciones de transformación urbanística mediante Programas de Actuación Urbanizadora que mediante los PPM incorporados en sus distintas Alternativa Técnicas pretenden innovaciones de ordenación estructural, en particular, la reclasificación de suelo rústico a urbanizable para uso residencial. En concreto la agregación de los datos extractados totalizan 2705 viviendas, 8180 habitantes potenciales a una media de 3 habitantes por vivienda y una superficie de suelo reclasificada de 1.172.010 metros cuadrados.

La comparación entre los datos previstos en la redacción original de las NNSS y los agregados de los distintos PPM de los que resultan incrementos de 784% en términos de número de viviendas y 516% en términos de superficie de suelo para uso residencial respecto del SUB previsto en las NNSS junto con lo que ello supone respecto de la

necesidad de infraestructuras y sistemas generales tomando como perspectiva la totalidad del municipio, permite afirmar que de forma fraccionada el Ayuntamiento está alterando el modelo territorial que se deduce del planeamiento vigente, evitando la necesidad de un POM.

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

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

CONSIDERACIONES:

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

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

Tal y como se deduce de los cuadros aportados en el apartado PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PANTOJA Y EVOLUCIÓN POSTERIOR las NNSS vigentes sólo clasificaban para uso residencial suelo urbano, bien de de Casco antiguo como de polígonos urbanos con el detalle que se especifica en el cuadro inserto para un total de 82,45 Ha y 1536 viviendas y para SUB una total de 22,70 Ha y 345 viviendas.

Al mismo tiempo consta en los archivos informáticos de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda la remisión de distintos expedientes en el ejercicio

2006 correspondientes a distintas actuaciones de transformación urbanística mediante Programas de Actuación Urbanizadora que mediante los PPM incorporados en sus distintas Alternativa Técnicas pretenden innovaciones de ordenación estructural, en particular, la reclasificación de suelo rústico a urbanizable para uso residencial. En concreto la agregación de los datos extractados totalizan 2705 viviendas, 8180 habitantes potenciales a una media de 3 habitantes por vivienda y una superficie de suelo reclasificada de 1.172.010 metros cuadrados.

La comparación entre los datos previstos en la redacción original de las NNSS y los agregados de los distintos PPM de los que resultan incrementos de 784% en términos de número de viviendas y 516% en términos de superficie de suelo para uso residencial respecto del SUB previsto en las NNSS junto con lo que ello supone respecto de la necesidad de infraestructuras y sistemas generales tomando como perspectiva la totalidad del municipio, permite afirmar que de forma fraccionada el Ayuntamiento está alterando el modelo territorial que se deduce del planeamiento vigente, evitando la necesidad de un POM.

3.- Por otra parte el modelo territorial definido en las NNSS que se deduce de la MEMORIA JUSTIFICATIVA fija entre sus objetivos: “ *El modelo territorial busca **unificar el tamaño de los núcleos urbanos tratando equilibrar su localización en el territorio, impidiendo una excesiva dispersión pero evitando la aglomeración. Aumentar la dotación de equipamientos buscando un equilibrio entre población y equipo para impedir un vacío de equipamiento que obligue el desplazamiento de la población.***”

“ *El modelo espacial de crecimiento se basa como antes se ha apuntado en una filosofía de **consolidación de las actuaciones existentes, macizando el caso.***”

El capítulo “Normas del suelo No urbanizable” se indica: “...Tienen por finalidad establecer las **protecciones necesarias en orden a la preservación de este suelo del proceso de desarrollo urbano**, señalar las medidas encaminadas a la defensa del territorio y del paisaje y fijar la regulación de la edificaciones que se permiten en este suelo”.

El documento de modificación de las NNSS derivado del proyecto que se informa indica entre los parámetros de la solución: “La conveniencia y oportunidad de llevar a efecto esta Modificación nace de la **necesidad apreciada por el Ayuntamiento de efectuar algunos ajustes y modificaciones del planeamiento vigente como consecuencia de las nuevas necesidades** que demanda el urbanismo actual y de la puesta en marcha de algunas actuaciones. Cabe considerar que la dinámica propiciada por el desarrollo económico y la demanda de vivienda del entorno próximo provoca que las circunstancias urbanas de los municipios fluctúen apreciablemente en muy poco tiempo, lo cual hace necesario que, para conseguir un adecuado crecimiento y desarrollo del municipio, **deban ser revisados y actualizados algunos aspectos que, pese a haber sido considerados adecuados en el momento de la redacción de las NNSS, debido a circunstancias que no se habían previsto, deben ser rectificadas de acuerdo con las demandas del momento y actualizados a las nuevas determinaciones legales**”.

Y se añade: “Con la aprobación de las vigentes NNSS, aprobadas definitivamente por la JCCM el 10 de octubre de 1983, y tras la entrada en vigor de la Ley 2/1998, es necesario proceder a la iniciación del procedimiento correspondiente. Además hay que indicar que tanto las determinaciones de la ley 2/1998 como las de las propias NNSS obligan a modificar la ordenación anterior. De esta forma y con el fin de poder contar con un documento acorde con la realidad física, urbanística y jurídica actual es necesario proceder a innovación de la ordenación”.

Indicaciones que señalan la necesidad de tramitar por parte del Ayuntamiento un Plan de Ordenación Municipal que regule y ordene, y no de una simple modificación de normas, dada la importancia de las actuaciones a desarrollar.

En resumen, el Ayuntamiento está alterando el modelo territorial que se deduce del planeamiento vigente, encubriéndose una verdadera revisión del planeamiento tal y como se perfila en las distintas sentencias transcritas, entendiéndose que el procedimiento adecuado es el de revisión del planeamiento y no el de sucesivas modificaciones

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

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

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

ACUERDO DE COMISIÓN

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

Informar **DESFAVORABLEMENTE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** el PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR 05, en base a las consideraciones que se indican en el referido informe técnico.

19. HUERTA DE VALDECARÁBANOS. Expte 145/06 PL. PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION "MAJADILLAS", SUB-01, INDUSTRIAL. PROMOVIDO POR DELTA 2 GESTION INMOBILIARIA Y REFORMAS, S.L.

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

ANTECEDENTES.

Planeamiento: NNSS art. 91.b RPU 78 aprobadas el 05/11/1986.

Población: 1943 habitantes.

Objeto: El Plan Parcial de Mejora integrado en la Alternativa Técnica que forma parte del PAU remitido por el Ayuntamiento tiene por objeto la reclasificación como suelo urbanizable de un ámbito de 372.762,79 m² clasificado actualmente como suelo rústico de reserva –según el PP- para uso global industrial con una edificabilidad de 143.318,34 m².

Situación:

Al Norte con terrenos de propiedad municipal, clasificados como suelo rústico, par 172-a.
Al Este con el Camino de Las Navas.
Al Oeste con varias parcelas del mismo polígono.
Al Sur con la carretera CM4010 y Camino de Villasequilla.

Sistema. Gestión indirecta.

TRAMITACIÓN.

Consulta previa: Consta certificado del Pleno del Ayuntamiento que, en sesión de fecha 12/08/2005, aprobó la consulta previa de viabilidad presentada por la mercantil DELTA 2 GESTIÓN INMOBILIARIA Y REFORMAS SL.

Trámite de Información Pública: Publicado en el DOCM de fecha 17/03/2006 y diario ABC de fecha 24/03/2006.

Consta certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 21 de abril de 2006 sobre falta de presentación de alegaciones durante el trámite de información pública.

Apertura de Plicas: de fecha 03 de mayo de 2006, siendo la única presentada la de DELTA 2 GESTIÓN INMOBILIARIA Y REFORMAS SL.

Informes Sectoriales: Durante del trámite de Concertación Interadministrativa se solicitaron y obtuvieron los siguientes informes:

Informe sobre abastecimiento y depuración de fechas 04/07/2006 y 28/07/2006 del Servicio Regional de Infraestructura Hidráulica de la Consejería de Obras Públicas y de la Entidad Aguas de Castilla La Mancha respectivamente.

Escrito de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 08 de septiembre de 2006 sobre necesidad de tramitar la Evaluación Ambiental Preliminar.

Evaluación Ambiental Preliminar del POM de fecha 23 de febrero de 2004.

Visado autorizable con condiciones de la Sección de Patrimonio de la Delegación Provincial de Cultura de Toledo de fecha 02 de enero de 2007.

Informe de la Consejería de Bienestar Social de fecha 07/11/2006.

Escrito de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 20/11/2007 (Expte PL/OT/TO 1221-DMU-amn) sobre remisión de documento de referencia, consultas y petición de ISA del que destaca el siguiente contenido:

- *“En los terrenos objeto de la modificación de las NNSS existen zonas ocupadas por vegetación natural que albergan comunidades gipsófilas que constituyen un Hábitat de Protección Especial recogidos en el Anejo 1 A de la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla – La Mancha que deberán ser clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural de acuerdo con el artículo 5 del Decreto 24212004, de 27 de Julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 211998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.”*
- *“En el término municipal de Huerta de Valdecarábanos se encuentra la Microrreserva “Saladares de Huerta de Valdecarábanos” declarada mediante el Decreto 351/2004 de de 05-10-2004 y que además forma parte del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) “Estepas salinas de Toledo” (FS4250008).”*
- *“El Anejo 2 del Decreto de declaración de la Microrreserva establece entre los usos prohibidos. “Cualquier otra acción que suponga la destrucción reducción o degradación de los valores y condiciones naturales de la Microrreserva”.*

Informe del organismo Autónomo de Espacios Naturales de Castilla La Mancha de fecha 06/05/2008 concluye que: *“Se señala que la urbanización de los mismos supondría el crecimiento de una zona de urbanización aislada, provocando una mayor alteración sobre los valores naturales existentes en el ámbito de actuación, originando una elevada pérdida de la biodiversidad debido a la destrucción y/o fragmentación del hábitat de las citadas especies, por lo que este Organismo Autónomo considera que los terrenos afectados por la reclasificación del Polígono 1 constituyen un emplazamiento inadecuado para el desarrollo urbanístico del municipio”.*

Evaluación Ambiental Preliminar del expediente correspondiente al POM de Huerta de Valdecarábanos de fecha 23/02/2004 ya se recogía en el apartado C y, en concreto, el C-3 sobre protección de Fauna Y Flora Protegida que: *“La superficie del Sector SAU-01 ocupada por vegetación natural de carácter gipsófilo, deberá quedar excluida de la reclasificación a Suelo Urbanizable, debiendo reclasificarse ésta como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental”.* Así se recoge en la Evaluación como medida vinculante primera.

Aprobación inicial: Consta certificado del Pleno del Ayuntamiento que, en sesión de fecha 19 de mayo de 2006, aprobó inicialmente el Plan Parcial del PAU denominado MAJADILLAS presentado por la mercantil DELTA 2 GESTIÓN INMOBILIARIA Y REFORMAS SL junto con la remisión la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para emisión de informe preceptivo y vinculante. Consta igualmente certificado del Pleno de 24/01/2007 por el que se aprobó inicialmente el PP en la redacción dada por el Anexo de Modificaciones 1.

DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

El Plan Parcial que integra la Alternativa Técnica remitido para informe previsto en los artículos 122.1 y 38.3 TRLOTAU recoge los siguientes cuadros en los apartados 6 y 7 de la MEMORIA JUSTIFICATIVA, relativos a los aprovechamientos y superficies del sector con los que se describe de forma genérica la ordenación del Sector:

APROVECHAMIENTOS

	CARÁCTER	SUPERFICIE	EDIFIC. LUCRATIVO	M ² EDIFICAB.	COEF. PONDERAC.	APROVECH. (u.a.)
RED VIARIA	PÚBLICO	72.134,48				
ZONAS VERDES	PÚBLICO	37.311,55				
DOTACIONAL PÚBLICO	PÚBLICO	18.698,09				
INDUSTRIAL (manzana 2)	PRIVADO	67.356,93	0,30	20.207,08	1	20.207,08

GRADO 4						
INDUSTRIAL (manzana 3) GRADO 2	PRIVADO	47.543,44	0,65	30.903,24	1	30.903,24
INDUSTRIAL (manzana 4) GRADO 2	PRIVADO	47.499,54	0,65	30.874,70	1	30.874,70
INDUSTRIAL (manzana 5) GRADO 1	PRIVADO	32.116,73	0,75	24.087,55	1	24.087,55
INDUSTRIAL (manzana 6) GRADO 1	PRIVADO	30.038,27	0,75	22.528,70	1	22.528,70
INDUSTRIAL (manzana 7) GRADO 1	PRIVADO	19.622,76	0,75	14.717,07	1	14.717,07
DOTACIONAL PRIVADO (RESERVAS DE INFRAESTRUCTURAS)	PRIVADO	441,00				
TOTAL		372.762,79		143.318,34		143.318,34

CUADRO DE SUPERFICIES

	CARÁCTER	SUPERFICIE	EDIFIC. M²/m²	M² EDIFICAB.	%
RED VIARIA	PÚBLICO	72.134,48	0	0	19,35
ZONAS VERDES	PÚBLICO	37.311,55	0,05	1.865,58	10,01
DOTACIONAL PÚBLICO	PÚBLICO	18.698,09	1,00	18.698,09	5,02
INDUSTRIAL (manzana 2) GRADO 4	PRIVADO	67.356,93	0,30	20.207,08	18,07
INDUSTRIAL (manzana 3) GRADO 2	PRIVADO	47.543,44	0,65	30.903,24	12,75
INDUSTRIAL (manzana 4) GRADO 2	PRIVADO	47.499,54	0,65	30.874,70	12,74
INDUSTRIAL (manzana 5) GRADO 1	PRIVADO	32.116,73	0,75	24.087,55	8,62
INDUSTRIAL (manzana 6) GRADO 1	PRIVADO	30.038,27	0,75	22.528,70	8,06
INDUSTRIAL (manzana 7) GRADO 1	PRIVADO	19.622,76	0,75	14.717,07	5,26
DOTACIONAL PRIVADO (RESERVAS DE INFRAESTRUCTURAS)	PRIVADO	441,00	1,00	441,00	0,12
TOTAL		372.762,79		143.318,34	100

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

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

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

CONSIDERACIONES

Como se ha relacionado en los antecedentes del presente informe consta en el expediente administrativo escrito de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 20/11/2007 (Expte PL/OT/TO 1221-DMU-amn) sobre remisión de documento de referencia, consultas y petición de ISA del que destaca el siguiente contenido:

- *“En los terrenos objeto de la modificación de las NNSS existen zonas ocupadas por vegetación natural que albergan comunidades gipsófilas que constituyen un Hábitat de Protección Especial recogidos en el Anejo 1 A de la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla – La Mancha que deberán ser clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural de acuerdo con el artículo 5 del Decreto 24212004, de 27 de Julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 211998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.”*
- *“En el término municipal de Huerta de Valdecarábanos se encuentra la Microrreserva “Saladares de Huerta de Valdecarábanos” declarada mediante el Decreto 351/2004 de de 05-10-2004 y que además forma parte del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) “Estepas salinas de Toledo” (FS4250008).”*
- *“El Anejo 2 del Decreto de declaración de la Microrreserva establece entre los usos prohibidos. “Cualquier otra acción que suponga la destrucción reducción o degradación de los valores y condiciones naturales de la Microrreserva”.*

En el informe del organismo Autónomo de Espacios Naturales de Castilla La Mancha de fecha 06/05/2008 concluye que: *“Se señala que la urbanización de los mismos supondría el crecimiento de una zona de urbanización aislada, provocando una mayor alteración sobre los valores naturales existentes en el ámbito de actuación, originando una elevada pérdida de la biodiversidad debido a la destrucción y/o fragmentación del hábitat de las citadas especies, por lo que este Organismo Autónomo considera que los terrenos afectados por la reclasificación del Polígono 1 constituyen un emplazamiento inadecuado para el desarrollo urbanístico del municipio”.*

Por otra parte, en la Evaluación Ambiental Preliminar del expediente correspondiente al POM de Huerta de Valdecarábanos de fecha 23/02/2004 ya se recogía en el apartado C y, en concreto, el C-3 sobre protección de Fauna Y Flora Protegida que: *“La superficie del Sector SAU-01 ocupada por vegetación natural de carácter gipsófilo, deberá quedar excluida de la reclasificación a Suelo Urbanizable, debiendo reclasificarse ésta como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental”.* Así se recoge en la Evaluación como medida vinculante primera.

También consta la resolución de la Dirección General de Evaluación Ambiental de fecha 18 de diciembre de 2008 por la que se acuerda la caducidad de la tramitación del expediente correspondiente al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, procediendo al archivo del expediente.

A la vista del contenido de los documentos citados y de conformidad con la Disposición Transitoria Primera apartado 1. 1.1. b) TRLOTAU de aplicación inmediata que establece que *“el régimen urbanístico del suelo ya clasificado por los planes vigentes en el momento de entrada de esta Ley será el siguiente: 1.1 Suelo clasificado como no urbanizable o rústico: b) Cuando esté sujeto a específica protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico por razón de sus valores naturales o culturales, ecológicos o medioambientales singulares, el régimen establecido para el suelo rústico no urbanizable de especial protección en esta Ley”; y los artículos 47.1.b) y 47.2.2.1 A) TRLOTAU y 5.1.b) RSR que establece que “Se distinguirán las siguientes subcategorías de suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno: b) Suelo rústico no urbanizable de protección natural: al que se adscribirán, en todo caso, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de este Reglamento: los terrenos que presenten Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial establecidos en la Ley 9/99, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza “, la concreta categoría de SRNU en que procede clasificar los terrenos a que se hace referencia en aquellos es la de SRNU de protección natural; de lo que resulta su incompatibilidad para el desarrollo urbanístico propuesto.*

La letra d) del artículo 37.3.TRLOTAU establece que *“La resolución sobre aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. En función de la figura de planeamiento correspondiente, esta resolución podrá formular objeciones a la aprobación definitiva con alguna de las siguientes finalidades: “Coordinar la política urbanística municipal con las políticas autonómicas de conservación del patrimonio cultural, de la vivienda y de protección del medio ambiente”.*

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

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

ACUERDO DE COMISIÓN

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

Informar **DESAVORABLEMENTE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** el PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION "MAJADILLAS", SUB-01, INDUSTRIAL, en base a las consideraciones que se indican en el referido informe técnico.

20. BURGUILLOS DE TOLEDO. EXPT. 196/07 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN EN EL PARAJE “LOS CALEROS”. PROMOVIDO POR GRUPO ALCALÁ 70 S.A.

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

1.- ANTECEDENTES

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

Población: 2.399 habitantes (INE 01-01-2008).

Objeto: Organizar la actividad de ejecución de un ámbito de suelo rústico de reserva, que está formado por hasta 27 parcelas del polígono 14,15 y 16 de rustica que se reclasifica a través del PPM que conforma la Alternativa Técnica del PAU a Suelo Urbanizable para uso RESIDECIAL, definiéndose un Sector en el paraje “Los Caleros” y las condiciones de su desarrollo que permitirán la implantación de 1.397 viviendas de las cuales 326 serán unifamiliares y 1.071 colectivas.

Superficie: 301.605,87 m² según se indica en memoria.

Situación: El terreno se encuentra al sur del casco urbano, con acceso desde varios caminos vecinales y sus límites son:

- Al norte con la urbanización “La viñita”.
- Al sur con la variante N-401.
- Al este, con la variante N-401.
- Al oeste con la antigua N-401.

Sistema: Gestión Indirecta. Agente Urbanizador.

2.-TRAMITACIÓN

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

Consulta previa:

Acuerdo Plenario de aprobación, que se Certifica por el Ayuntamiento con fecha 30-08-2006.	29-08-2006
--	------------

Información pública:

Publicación D.O.C.M nº 226:	31-10-2006
Publicación diario "ABC"	31-10-2006
Certificado del trámite de Información Pública: Cinco alegaciones.	02-07-2007
Acta de Apertura de Plicas: Se presentan en competencia: - Eusebio de las Hazas Martín. - ALCYONE, Desarrollos y Proyectos Urbanísticos S.L.	11-12-2006
Certificado del resultado del trámite de Exposición Pública tras la apertura de plicas. Dos alegaciones.	02-07-2007

Aprobación Inicial:

Acuerdo Plenario de Aprobación Inicial, que se acredita con Certificado de 02-07-2007.	29-06-2007
--	------------

Concertación Interadministrativa y Documentos aportados:

INFORMES SECTORIALES	APORTA		OBSERVACIONES
	SI	NO	
Confederación Hidrográfica		X	Aportan solicitud de 22-11-2006.
D.G. del Agua (depuración)	X		Informe 26-01-2007. Consta la necesidad de instalar una Estación Depuradora.
D.G. del Agua (abastecimiento)	X		Informe 16-01-2007. Consta que este organismo no tiene competencias ni gestiona el servicio de abastecimiento..
AQUALIA. Mancomunidad de Servicios del Río Guajaráz.	X		Informe 01-08-2007. Consta que el caudal anual necesitado estimado en 285.156 m3/año puede verse satisfecho sin perjuicio del resto de municipios.
Demarcación de Carreteras del Estado.			Aportan solicitud de 22-11-2006.
Amdor.Infr. Ferroviarias (adif)			
Carreteras de la JCCM		X	
Carreteras Excma. Diputación		X	
Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural	X	X	Informe de 28-05-2007. Se indica la obligatoriedad de elaborar el ISA (Informe de Sostenibilidad Ambiental), considerando que es necesario la elaboración de un POM que recoja, junto con ésta, todas las modificaciones puntuales efectuadas en el municipio.
D. Prov. de Agricultura		X	
D. Prov. de Cultura	X		Visado Autorizable con condiciones de 05-07-2007. Se hace preciso el establecimiento de un entorno de exclusión.
SESCAM	X		Escrito de 17-11-2006.

INFORMES SECTORIALES	APORTA		OBSERVACIONES
	SI	NO	
D. Prov. de Bienestar Social	X		Informe de 21-08-2007.
Entidad Cmpte. en materia de Bienestar Social (ONCE, COMFENCE)		X	Se precisa.
D. Prov. de Educación y Ciencia	X		Informe 01-12-2006. Favorable.
Compañía Suministro Eléctrico		X	Solicitud de 22-11-2006.
Compañía Suministro de Gas			No se precisa.
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. SG de Infraestructuras y Normativa Técnica.		X	Se precisa informe en relación con la red pública de comunicaciones electrónicas (art. 26 de la Ley 32/2003 General de Comunicaciones).
Municipios colindantes	X		Escritos remitidos el 03-11-2006.

3.-ALTERNATIVA TÉCNICA

Consta de Plan Parcial de Mejora, con Modificación Puntual de las NNSS en cuanto a la reclasificación de Suelo Rústico de Reserva en Urbanizable para uso RESIDENCIAL, y Anteproyecto de Urbanización, redactados por el arquitecto Luis Martí Angulo, y fechado en Madrid, en junio de 2007.

- **PLAN PARCIAL DE MEJORA.**

Descripción.

Delimitación y Ordenación: La delimitación del sector queda condicionada en su parte este y sur por la variante N-401 y por el oeste por la carretera N-401. En el norte, la delimitación parece ajustarse a límites catastrales en su perímetro más al oeste, y por la urbanización "La viñita". Respecto a la ordenación propuesta se aprecia que se implanta una gran rotonda en la antigua N-401, desde la que se distribuyen los viales secundarios. Las zonas verdes aparecen bordeando la variante y parte de la antigua nacional.

Usos y Afecciones: En el plano nº I-4 de Infraestructuras existentes se aporta documentación gráfica que identifica algunas afecciones derivadas de la legislación sectorial sobre el ámbito, como las relativas a las carreteras limítrofes. Se aprecian asimismo varias edificaciones existentes y algunos pozos. El ámbito está cruzado de este a oeste por una línea de Media Tensión que se bifurca y un camino.

Propiedad: La propiedad de los terrenos corresponde a múltiples propietarios, siendo el promotor mayoritario.

Normativa Urbanística

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	PLAN PARCIAL:	
<i>Superficie Total:</i>	301.605,87 m ²	
<i>Uso Global Mayoritario</i>	RESIDENCIAL	
<i>Sistemas Generales adscritos (población potencial superior a 10.000 Hab)</i>	30.160,59 m ²	
<i>Nº de viviendas</i>	1.397	
<i>Densidad de edificación máxima</i>	46,32 vdas./Ha.	
<i>Edificabilidad bruta lucrativa (techo edificable)</i>	174.056,75 m ²	
<i>Aprovechamiento lucrativo (en función de los distintos usos)</i>	Unifamiliar= 1,25x 63.546,53 m ² Multifamiliar=1,00x 92.871,82 m ²	179.474,73 m ²

	VPO= no contempla Terc= 0,49x14.632,13 m ²	
<i>Aprovechamiento Tipo (sobre el aprovechamiento urbanístico ponderado)</i>	0,5950 u.a.	
<i>Edificabilidad neta por usos.</i>	Unif. parc 500 =0,75x 18.339,91 m ² Unif. parc 200 =0,80x 62.239,50 m ² Multifamiliar= 2,00x 46.435,91 m ² Terc= 2,40x 6.096,72 m ²	Total: 171.050,48 m ²
<i>Superficie neta calificada</i>	133.112,04 m ²	

Estándares mínimos de calidad urbana

Parámetros		TRLOTAU-RP	PAU
<i>Superficie a ordenar</i>		---	301.605,87 m ²
<i>Sistemas Generales (población potencial superior a 10.000 Hab):</i>		(3hb/vvda= 20.955 m ²)	66.228,86 m ²
<i>Zonas Verdes (descontados SG)</i>		(10% 271.445,90 m ²) = 27.144,60 m ²	
<i>Dotacional.</i>		(20 m ² /100 m ² edif. 171.050,48 m ²) = 34.210,10 m ²	34.811,35 m ² .
<i>Superficie neta.</i>		---	133.112,04 m ² .
<i>Instalaciones propias.</i>		---	836,83 m ²
<i>Red Viaria.</i>		---	65.625,72 m ²
<i>Edificabilidad bruta (lucrativa)</i>		---	174.056,75 m ²
<i>Suelo 10% Aprovechamiento</i>		10% (a justificar del Aprovechamiento lucrativo)	No indica
<i>Aparcamiento</i>	<i>Privado (1,5 plz./100 m² techo edif.)</i>	1.711	1.710,50
	<i>Público (> o = del 50% de las privadas).</i>	856	855,25
	<i>Accesible (1/50 de plazas públicas)</i>	35	No indica

La densidad media prevista en NNSS (página 20 de la Memoria Justificativa) alcanza 20 viv/Ha, siendo la reflejada en este PPM 46 viv/Ha.

Respecto al modelo de crecimiento en las NNSS se define el mismo en estos términos: “El modelo de crecimiento se configura tipológicamente en vivienda unifamiliar en todas sus ordenaciones y multifamiliar de forma justificada.”

Por otra parte la superficie prevista en NNSS de suelo urbanizable asciende a 21,04 Ha.

Al Servicio de Planeamiento de esta Delegación Provincial se ha remitido por parte del Ayuntamiento de Burguillos de Toledo, en conjunto, un total de 26 Programas de

Actuación Urbanizadora, todos ellos proponiendo reclasificaciones de suelo rústico de reserva a suelo urbanizable para un total de 9.444.727 m2 de suelo y 29285 viviendas

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

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

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

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

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

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

El concepto de revisión del planeamiento previsto en el art. 40.1 TRLOTAU es tributario y se ha construido a partir de aportaciones doctrinales y de la interpretación y aplicación por el Tribunal Supremo del art. 154 RP 78 (Derecho Urbanístico de Castilla La Mancha, página 268). Se citan al objeto de

distinguir los conceptos de modificación y revisión las siguientes sentencias tanto del Tribunal Supremo como de distintos Tribunales Superiores de Justicia:

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

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

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

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

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

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

La STS de 14/05/2003: *“... siendo ese suelo nuevo urbanizable mayor que el total suelo urbanizable que proponía el Plan de 1985, y el porcentaje de incremento de usos para viviendas en las modificaciones OP/1 y OP/2 muy superior al previsto en el Plan de 1985. (...) Todo ello indica que nos encontramos ante una variación del modelo territorial del Plan General de 1985, y ello aunque la ordenación modificada no afecte directamente a todo el término municipal, pues el*

modelo territorial de la clasificación del suelo, conforme a lo dicho resulta modificado de raíz. Así que esas modificaciones, tal y como acertadamente dice la sentencia de instancia, debieron hacerse mediante una revisión, y no troceando el Plan General en varias modificaciones parciales como se ha hecho.”

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

De las sentencias transcritas se puede extraer las siguientes conclusiones:

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

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

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

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

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

Dado que el instrumento que integra la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora remitido por el Excmo Ayuntamiento de Burguillos de Toledo es un Plan Parcial de Mejora a través del que se propone la innovación del planeamiento vigente (NNSS) alterando determinaciones de ordenación estructural previstas en el art. 24.1

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

CONSIDERACIONES.

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

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

La valoración en conjunto de las distintas actuaciones de transformación urbanística remitidas por el Excmo de Burguillos de Toledo permite afirmar que las mismas no tienen soporte en el instrumento de planeamiento general vigente (NNSS) cuyo modelo territorial definido en la Memoria Justificativa de las NNSS (pag 4: “Evitar que el municipio se transforme en un dormitorio de Toledo, dotando a las áreas residenciales de equipamiento suficiente y controlando con efectividad la oferta indiscriminada de segunda residencia” y “EL modelo de crecimiento se configura tipológicamente en vivienda unifamiliar en todas sus ordenaciones y multifamiliar de forma justificada”) está siendo modificado de raíz desde la perspectiva de la cantidad de suelo que se está pretendiendo reclasificar vía distintos Programas de Actuación Urbanizadora (9444727 m2 de SRR cuando las NNSS sólo preveían 21,04 Ha de suelo urbanizable), desde del número de viviendas nuevas previsto (29285. En este PPM 1071 colectivas y 326 unifamiliares), el incremento considerable en parámetros como la densidad (que pasa de una media de 20 viv/Ha a 46 en este concreto PPM), el aprovechamiento tipo, las alturas, las tipologías y las infraestructuras. En resumen el Ayuntamiento está, de forma fraccionada, alterando el modelo territorial que se deduce del planeamiento vigente, encubriéndose una verdadera revisión del planeamiento tal y como se perfila en las distintas sentencias transcritas, entendiéndose que el procedimiento adecuado es el de revisión del planeamiento y no el de sucesivas modificaciones; y sin que se resulte posible invocar la adecuación al POM en tramitación al tratarse de un instrumento que al no estar aprobado carece de eficacia jurídica.

El artículo 37.3.a) TRLOTAU que establece que “La resolución sobre aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. En función de la figura de planeamiento correspondiente, esta resolución podrá formular objeciones a la aprobación definitiva con alguna de las siguientes finalidades: a) Asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio

respetar el equilibrio urbanístico del territorio sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que le es propia.”

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

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

3.- Por otra parte en una de las consideraciones del informe de Medio Ambiente, de fecha 28-05-2007 se indica que : “*Debido al elevado número de Modificaciones del planeamiento vigente en el Ayuntamiento de Burguillos de Toledo, se considera necesario la elaboración de Plan de Ordenación Municipal dónde se recojan todas ellas, dado que multiplica el suelo urbanizable y el número de habitantes de la localidad*”.

ACUERDO DE COMISIÓN

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

Informar **DESFAVORABLEMENTE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** el PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN EN EL PARAJE “LOS CALEROS” , en base a las consideraciones que se indican en el referido informe técnico.

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

21. ARCICOLLAR. EXPTE 317/06 PL. PAU, PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR “LOS LLANOS” PROMOVIDO POR SUR 2001, S.L.

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

ANTECEDENTES.

Planeamiento: NNSS previstas en el art., 91 b) RPU 78 aprobadas con fecha 14/10/1981.

Población: 786 habitantes a 01/01/09.

Objeto: El PPM integrado en la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora tiene por objeto la reclasificación de un ámbito de 141.359,86 m2 de suelo clasificado como suelo rústico de

reserva en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Primera 1.1.1 a) TRLOTAU a suelo urbanizable delimitando un sector en el que construir 288 viviendas permitiendo el uso terciario comercial, hotelero y de oficinas.

Situación: Norte: Camino de Chozas.
Sur: Camino existente y varios.
Este: Recto y perpendicular a límites Norte y Sur.
Oeste: Camino de Camarenilla y CM 4003.

Sistema: Indirecta mediante Agente Urbanizador.

TRAMITACIÓN.

Consta en el expediente administrativo el certificado del Secretario de la Corporación de fecha 05 de diciembre de 2006 sobre las actuaciones seguidas en la tramitación del expediente conforme a los artículos 120 TRLOTAU.

En cuanto a los informes sectoriales:

Escrito de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 09 de noviembre de 2006 sobre necesidad de someterse a procedimiento de Evaluación Ambiental.

Informe favorable de la Delegación de Cultura de fecha 21 de agosto de 2006.

Informe del SESCOAM de fecha 23 de agosto de 2006.

Requerimiento de la Consejería de Obras Públicas de fecha 13/09/2006.

Informes de la Dirección General del Agua de fechas 05 de marzo de 2008 y 03 de octubre de 2006 sobre suministro y capacidad de depuración, respectivamente.

Informe favorable de la Consejería de Educación de fecha 10/04/2007.

Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tago de fecha 07/10/2008 sobre el art. 25.4 TRLA.

MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LAS NNSS DE ARICOLLAR.

El apartado 3.5 de la MEMORIA JUSTIFICATIVA de las NNSS rubricado OBJETIVOS URBANÍSTICOS Y ESTRATEGIA DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO, punto 3.5.1 OBJETIVOS se recoge el modelo territorial definido en este instrumento en los siguientes términos:

“Teniendo en cuenta estas consideraciones y las directrices dadas por la Corporación de archicollar, que quería que se señalara una amplia zona de suelo urbanizable con objeto de suministrar un suelo legalmente clasificado a los promotores interesados en crear una urbanización, y teniendo también en cuenta por lo ya expuesto, que no son graves las expectativas que se crean sobre este suelo, en tanto no exista un Plan Parcial, estimamos que no presenta inconvenientes la creación de un suelo urbanizable en las afueras del casco, en los lugares señalados por la Corporación.

Para responder al segundo nivel de demanda al mismo tiempo que se permite y prevé el posible desarrollo del casco urbano, se han creado varios sectores, como puede verse en el plano, que

tienen uno de sus límites en el suelo urbano, por lo que pueden considerarse un ensanche de éste.

En las afueras del casco, como puede verse en el plano, existen en la actualidad una serie de viviendas unifamiliares construidas y otras en construcción, que se reparte a ambos lados de la carretera. Dado que en la actualidad la carretera pasa bordeando el casco urbano, parece conveniente que el desarrollo de la urbanización siga produciéndose únicamente a un lado de ésta, para evitar los inconvenientes que supondría el transformar en travesía un considerable tramo de carretera.

Como consecuencia de esto, las viviendas que se encuentran construidas y en construcción al otro lado de la carretera quedan incluidas en el suelo clasificado como no urbanizable, y al no cumplir con las especificaciones exigidas por estas Normas para este tipo de suelo en cuanto a parcelas mínimas y núcleo de población, quedan declaradas fuera de ordenación, lo que no impedirá por el momento que se completen los suministros y dotaciones de estas viviendas, ya que contaba con licencia municipal.

(...)

El tercer gran objetivo que ha guiado la confección de estas Normas, ha sido el de dotar a las zonas calificadas como no urbanizables de una especial protección que impida la degradación de sus valor agrícola y sobre todo la aparición de edificaciones de uso residencial que pudiera formar núcleos de población. Este objetivo, creemos que se ha conseguido ya en parte y en una modo indirecto al delimitar las zonas urbanas y urbanizables en las que única y exclusivamente se podrán formar núcleos de población, y se completa con la restrictiva normativa que s ha dispuesto para este tipo de suelo. También deberá en este suelo estimularse la plantación de vegetación clímax y especies autóctonas.”

En las NNSS se potencia por una parte el desarrollo del casco y se definen 5 sectores de suelo urbanizable; los sectores 1 y 5 situados fuera del casco y los sectores 2, 3 y 4 pegados al SU, considerándose que los mismos son suficientes a efectos de satisfacer la eventual demanda de viviendas que se pudiera producir en el municipio y, en cualquier caso, con la clara voluntad de impedir los desarrollos urbanísticos al otro lado de la carretera para impedir que ésta se convirtiera en una travesía, declarando como fuera de ordenación las viviendas construidas y en construcción al no cumplir con las especificaciones exigidas por las propias NNSS

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

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

CONSIDERACIONES.

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

2.- En el apartado 3.5 de la MEMORIA JUSTIFICATIVA de las NNSS rubricado OBJETIVOS URBANÍSTICOS Y ESTRATEGIA DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO, punto 3.5.1 OBJETIVOS se recoge el modelo territorial definido en este instrumento. Entre las medidas dirigidas a solucionar los problemas derivados de la demanda de suelo se citan expresamente la clasificación de SUB (i) para amplias zonas urbanizadas en previsión de actuaciones de cierta magnitud, lo que se logra con los sectores 1 y 5 alejados del casco, y (ii) la previsión de los sectores 2, 3 y 4 pegados al casco formados por su zona de borde a modo de ensanche de éste, con una referencia expresa en los siguientes términos: *Dado que en la actualidad la carretera pasa bordeando el casco urbano, parece conveniente que el desarrollo de la urbanización siga produciéndose únicamente a un lado de ésta, para evitar los inconvenientes que supondría el transformar en travesía un considerable tramo de carretera. Como consecuencia de esto, las viviendas que se encuentran construidas y en construcción al otro lado de la carretera quedan incluidas en el suelo clasificado como no urbanizable, y al no cumplir con las especificaciones exigidas por estas Normas para este tipo de suelo en cuanto a parcelas mínimas y núcleo de población, quedan declaradas fuera de ordenación,...”.*

Expresamente las NNSS se decantan por los desarrollos urbanísticos al lado de la carretera en que se encuentra el núcleo del municipio, señalando los inconvenientes derivados de permitir la urbanización al otro lado de la vía convirtiéndola en travesía y declarando fuera de ordenación tanto las edificaciones construidas como las que están en construcción, por lo que se considera que la ubicación del Sector al otro lado de la carretera está en contradicción con el modelo de ocupación definido en las NNSS, más aún cuando la actuación de transformación urbanística que se proyecta prevé la construcción de 288 viviendas mas usos terciarios, lo que podría suponer igualar la población actual del municipio y acentuar el carácter de travesía con la localización de los usos terciarios previstos.

3.- Por otra parte el apartado 3.8 rubricado PERIODO DE VIGENCIA de la MEMORIA JUSTIFICATIVA establece como una de las causas de revisión del planeamiento la señalada en la letra e) del mismo: *“Cuando aparezca cualquier otra causa que altere sustancialmente la estructura de la ordenación contenida en las presentes Normas, según criterio razonado de la Corporación municipal”,* pudiendo considerarse que la delimitación del Sector al otro lado de la carretera, circunstancia a evitar según las propias NNSS, es una causa que altera *“sustancialmente la estructura de la ordenación contenida en las NNSS”*, teniendo en cuenta además las dimensiones del mismo; por lo que se considera que procede la revisión del planeamiento vigente.

4.- En el escrito de la Dirección General de Evaluación Ambiental de fecha 19/11/2007 sobre remisión del documento de referencia, resultado de consultas y petición del informe de sostenibilidad ambiental se hace constar que *“Desde la perspectiva de una ordenación racional del territorio que produzca efectos mínimos sobre el entorno y que a su vez permita un legítimo desarrollo socioeconómico, ajustado a criterios de sostenibilidad y de respeto al medio ambiente, se considera conveniente que el crecimiento urbano que se propone, se produzca en las inmediaciones del núcleo urbano existente y de manera concéntrica a éste”.*

Precisamente la ubicación del Sector no se ajusta a criterios de sostenibilidad, que a nivel de nuestra legislación urbanística, tienen una referencia explícita para la reclasificación del SUB en el art. 106.2 RP que establece que la clasificación de los terrenos como suelo urbanizable con carácter general deberá acreditarse razonadamente en función de su idoneidad tanto para la producción de un desarrollo urbano ordenado, racional y sostenible del territorio, como de la posibilidad de su incorporación inmediata al

proceso urbanizador dentro de la secuencia lógica de desarrollo establecida por el POM, sin que el PPM acredite tal idoneidad desde la perspectiva de un desarrollo urbano, ordenado y sostenible del territorio.

5.- El Sector se corresponde con una parcela catastral, la parcela 30 del polígono 6, y su delimitación incurre en la prohibición contenida en el art. 24.1.c) TRLOTAU y 28 RP, puesto que de la información de la memoria coincide con límites de propiedad, sin que justificarse en los criterios de racionalidad a que se hace referencia en los preceptos citados.

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

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

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

ACUERDO DE COMISIÓN

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

Informar **DESAVORABLEMENTE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** el PAU, PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR “LOS LLANOS”, en base a las consideraciones que se indican en el referido informe técnico.

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

22. OLIAS DEL REY. EXPTE 098/09 PAU CON PERI Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA U.E. 24. PROMOVIDO POR ANSAMED 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 Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:

- Se deberá fijar para la unidad de actuación el aprovechamiento tipo según lo contempla el TRLOTAU.
- Deberá recogerse el régimen en que quedan las construcciones existentes, indicando bien, si quedan en situación de fuera de ordenación por total incompatibilidad con las determinaciones del PERIM, en las que solo se podrán autorizar obras de mera conservación, bien, si quedan en situación de solo parcialmente incompatibles, en las que se podrán autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen
- Se deberá aportar documentación refundida con las modificaciones hechas por el PERIM (trazado viario), a la misma escala y sobre el mismo ámbito que la documentación de las NN.SS. que se vea afectada, y que servirá para sustituir dicha documentación (artículo 96.3 del RP)
- Se aportará plano de las inmediaciones de la actuación que demuestre gráficamente la mejora y continuidad del trazado viario con la UE-25a (artículo 96.2.d del RP).
- Se revisarán los cuadros de superficies de toda la documentación aportada pues aparecen datos correspondientes a otra versión.
- En cuanto al proyecto de urbanización este debe definir las obras necesarias para ejecutar la UA, por lo que se completará aportando descripción y planos, en su caso, de las redes de:
 - Media y Baja Tensión y Centros de Transformación.
 - Alumbrado Público.
 - Telefonía.
 - Jardinería y mobiliario urbano.

Además los Proyectos de Urbanización (PU) deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos a que se refieran con los generales de la ciudad y acreditar que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquéllos.

Se aportarán cuadros de precios descompuestos según el artículo 101 del RP.

Se justificará el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha y del Código de Accesibilidad en cuanto a la formación de vados junto a pasos de peatones, accesibilidad en las zonas verdes, pendiente de las calles, dimensión y número de plazas de aparcamiento accesibles. Así mismo, la colocación de alcorques, farolas y mobiliario urbano cumplirá lo especificado en el Anexo 1 de dicho Código.

Deberá preverse un sistema de depuración común para la unidad de actuación o individual para cada industria.

EN CUANTO A LAS PLICAS:

En la Proposición Jurídico-Económica

- Se deberán justificar la disponibilidad del agente urbanizador sobre los terrenos de los propietarios y los acuerdos ya alcanzados.
- Se incluirá las indemnizaciones.
- Se incluirá el IVA en la totalidad de los gastos de urbanización para cumplir con el artículo 1 de la Ley 37/92 de 28 de diciembre sobre Impuesto de Valor Añadido.

EN CUANTO AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO:

- Se deberá aportar la justificación de la comunicación del edicto de información pública a la totalidad de los titulares registrales o certificado del Ayuntamiento de haber efectuado la misma.
- 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.
- 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. “

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.

23. VALMOJADO, EXPTE. 55/09 PL PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL POLIGONO 8 PARCELAS 41, 42 Y 43. PROMOVIDO POR PLENIX, 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, 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:

La documentación remitida por el Excmo Ayuntamiento de Valmojado con fecha 17 de marzo de 2010 subsana, sólo en parte, las observaciones que se señalaron en el informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 29 de enero de 2010, insistiendo en las infracciones de los art. 23 y 25 de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos y la Disposición Adicional Segunda del RSR puesto que con arreglo a esta última la superficie de suelo que se debe clasificar como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras correspondientes a la zona de dominio público y de servidumbre se debe medir, con arreglo a los preceptos citados de la Ley 9/1990, desde la arista exterior de la explanación y no desde la calzada. Por otra parte, esta franja debe adaptar su trazado a lo que suponga la rotonda prevista a ejecutar en la CM 4004 que servirá de acceso al Sector y no superponerse a la misma, al igual que la línea límite de edificación medida como señala el art. 27 de Ley 9/1990 adaptándose igualmente a la forma de la rotonda.

La atención de la observación anterior supondrá la reducción de la superficie del Sector y, por tanto, del resto de determinaciones urbanísticas que se vean afectadas, por lo que se modificarán la memoria justificativa y la ficha resumen del ámbito junto con los planos de ordenación correspondientes y, en particular, a las afecciones de la CM4004. Se deberá justificar expresamente que con las subsanaciones a realizar apuntadas se cumple con el estándar de zonas verdes y que resulta posible materializar la edificabilidad prevista en las parcelas colindantes a la carretera, en particular, la DE.01 de cesión

La edificabilidad de las parcelas debe establecerse mediante un coeficiente unitario de edificabilidad a fijar en las ordenanzas respectivas.

En cuanto a la documentación del Plan Parcial para la red viaria se determinarán los perfiles de los viales (art. 63 b) del RP). El plano topográfico no se ajusta a lo dispuesto en el anexo VI del Reglamento de Planeamiento.

El Resumen del presupuesto debe incluir el Presupuesto de Ejecución por Contrata, incluyendo gastos generales, beneficio industrial e impuestos indirectos.

EN CUANTO A LOS INFORMES SECTORIALES:

Consta en el expediente la remisión por parte del Ayuntamiento a la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda del proyecto de construcción de la rotonda a ejecutar en la CM 4004 (PK 1,315) que dará acceso al Sector 8 desde la misma, por lo que se deberá obtener además de la resolución de aprobación del mencionado proyecto de ejecución (Resolución de 09/10/09), las autorizaciones precisas que permitan el cruzamiento de la mencionada carretera para conectar las redes de servicios del Sector con las generales del municipio situadas la otro lado de la carretera. Además de la autorización para la ejecución de la rotonda de acceso al sector y para la conexión de las redes del sector con las del municipio, se deberá obtener informe de este órgano sobre el propio plan parcial previsto en el art. 17.3 de la Ley 9/1990.

Se deberá obtener informe de la Consejería de Bienestar Social a los efectos del art. 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.

Se deberá obtener informe favorable de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural como consecuencia de la colindancia al norte del Sector con la vía pecuaria que el documento técnico denomina "Camino de El Álamo" a efectos del art 47 TRLOTAU y 5.1.a).ii RSR para su delimitación y, en su caso, exclusión del Sector junto con la zona de protección que se determine, así como para cualquiera otra circunstancia como la ocupación temporal de la misma para la ejecución de las obras de urbanización y el acceso a la zona verde desde el exterior del Sector a través de la misma regulada en la legislación especial de este tipo de bienes en la Ley de Vías Pecuarias de Castilla La Mancha.

EN CUANTO A LAS PLICAS.

El coste de las actuaciones debe desglosarse convenientemente, expresarse de forma clara e incluir todos los conceptos, tasas, impuestos y cualquier otro gasto necesario, de forma que se pueda determinar inequívocamente una cifra final.

Se considera que la financiación y ejecución de la glorieta de acceso al sector constituye, como se dice en la página 3 del escrito de PLENIX SL, "*una obra de infraestructura necesaria para la funcionalidad del sector*" por lo que supone el cumplimiento del deber legal previsto en el art. 16.1.c) de la Ley 8/2007 y art. 51.1.1.2 f) TRLOTAU para las actuaciones de transformación urbanística a cargo exclusivamente del ámbito que se reclasifica, quedando pendiente el cumplimiento de las aportaciones suplementarias al Patrimonio Municipal del Suelo prevista en los art. 39.4 TRLOTAU y 120.32 RP a reflejar tanto en el PPM como en la propuesta de convenio.

EN CUANTO AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO:

Se deberá completar el expediente con las notificaciones a los titulares catastrales del resto de parcelas del ámbito con arreglo al art. 120 TRLOTAU.

Deberá completarse el expediente con el Certificado municipal del resultado del trámite de información pública.

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.

24. CORRAL DE ALMAGUER EXPTE 145/08 PL PAU CON ASUNCION ORDENACION DETALLADA Y PROYECTO DE URBANIZACION DEL POLIGONO 5, PROMOVIDO POR VICENTE MANCHEÑO DIAZ Y OTROS.

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:

La documentación remitida por el Excmo Ayuntamiento de Valmojado con fecha 17 de marzo de 2010 subsana, sólo en parte, las observaciones que se señalaron en el informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 29 de enero de 2010, insistiendo en las infracciones de los art. 23 y 25 de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos y la Disposición Adicional Segunda del RSR puesto que con arreglo a esta última la superficie de suelo que se debe clasificar como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras correspondientes a la zona de dominio público y de servidumbre se debe medir, con arreglo a los preceptos citados de la Ley 9/1990, desde la arista exterior de la explanación y no desde la calzada. Por otra parte, esta franja debe adaptar su trazado a lo que suponga la rotonda prevista a ejecutar en la CM 4004 que servirá de acceso al Sector y no superponerse a la misma, al igual que la línea límite de edificación medida como señala el art. 27 de Ley 9/1990 adaptándose igualmente a la forma de la rotonda.

La atención de la observación anterior supondrá la reducción de la superficie del Sector y, por tanto, del resto de determinaciones urbanísticas que se vean afectadas, por lo que se modificarán la memoria justificativa y la ficha resumen del ámbito junto con los planos de ordenación correspondientes y, en particular, a las afecciones de la CM4004. Se deberá justificar expresamente que con las subsanaciones a realizar apuntadas se cumple con el estándar de zonas verdes y que resulta posible materializar la edificabilidad prevista en las parcelas colindantes a la carretera, en particular, la DE.01 de cesión

La edificabilidad de las parcelas debe establecerse mediante un coeficiente unitario de edificabilidad a fijar en las ordenanzas respectivas.

En cuanto a la documentación del Plan Parcial para la red viaria se determinarán los perfiles de los viales (art. 63 b) del RP). El plano topográfico no se ajusta a lo dispuesto en el anexo VI del Reglamento de Planeamiento.

El Resumen del presupuesto debe incluir el Presupuesto de Ejecución por Contrata, incluyendo gastos generales, beneficio industrial e impuestos indirectos.

EN CUANTO A LOS INFORMES SECTORIALES:

Consta en el expediente la remisión por parte del Ayuntamiento a la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda del proyecto de construcción de la rotonda a ejecutar en la CM 4004 (PK 1,315) que dará acceso al Sector 8 desde la misma, por lo que se deberá obtener además de la resolución de aprobación del mencionado proyecto de ejecución (Resolución de 09/10/09), las autorizaciones precisas que permitan el cruzamiento de la mencionada carretera para conectar las redes de servicios del Sector con las generales del municipio situadas la otro lado de la carretera. Además de la autorización para la ejecución de la rotonda de acceso al sector y para la conexión de las redes del sector con las del municipio, se deberá obtener informe de este órgano sobre el propio plan parcial previsto en el art. 17.3 de la Ley 9/1990.

Se deberá obtener informe de la Consejería de Bienestar Social a los efectos del art. 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.

Se deberá obtener informe favorable de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural como consecuencia de la colindancia al norte del Sector con la vía pecuaria que el documento técnico denomina "Camino de El Álamo" a efectos del art 47 TRLOTAU y 5.1.a).ii RSR para su

delimitación y, en su caso, exclusión del Sector junto con la zona de protección que se determine, así como para cualquiera otra circunstancia como la ocupación temporal de la misma para la ejecución de las obras de urbanización y el acceso a la zona verde desde el exterior del Sector a través de la misma regulada en la legislación especial de este tipo de bienes en la Ley de Vías Pecuarias de Castilla La Mancha.

EN CUANTO A LAS PLICAS.

El coste de las actuaciones debe desglosarse convenientemente, expresarse de forma clara e incluir todos los conceptos, tasas, impuestos y cualquier otro gasto necesario, de forma que se pueda determinar inequívocamente una cifra final.

Se considera que la financiación y ejecución de la glorieta de acceso al sector constituye, como se dice en la página 3 del escrito de PLENIX SL, *“una obra de infraestructura necesaria para la funcionalidad del sector”* por lo que supone el cumplimiento del deber legal previsto en el art. 16.1.c) de la Ley 8/2007 y art. 51.1.1.2 f) TRLOTAU para las actuaciones de transformación urbanística a cargo exclusivamente del ámbito que se reclasifica, quedando pendiente el cumplimiento de las aportaciones suplementarias al Patrimonio Municipal del Suelo prevista en los art. 39.4 TRLOTAU y 120.32 RP a reflejar tanto en el PPM como en la propuesta de convenio.

EN CUANTO AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO:

Se deberá completar el expediente con las notificaciones a los titulares catastrales del resto de parcelas del ámbito con arreglo al art. 120 TRLOTAU.

Deberá completarse el expediente con el Certificado municipal del resultado del trámite de información pública.

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

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

SUELO RÚSTICO

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

25. BARGAS. EXPTE. 081/09 SNU. AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA PLANTA DE TRATAMIENTO DE ÁRIDOS. PROMOVIDO POR ARIDOS QUISEE S.L.

Antes de proceder a la exposición de este punto del orden del día, se les comunica a los miembros de la Comisión que existe un error en el orden del día ya que en relación a este

expediente se solicita informe previo según lo previsto en el art. 172 del TRLOTAU, relativo al régimen de autorización provisional de actividades y no calificación urbanística a los efectos del art. 54.1.3º del TRLOTAU.

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

INFORMAR DESFAVORABLE el proyecto presentado por ARIDOS QUISSE S.L. para **PLANTA DE LAVADO DE ÁRIDOS**, al no adaptarse la instalación a los requisitos exigidos en el TRLOTAU (Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre), en el Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004 de 27 de julio), en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (Orden 31-03-2003) y en las Normas Subsidiarias Municipales y en concreto al emplazarse la actividad en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, según informe del Técnico Municipal de fecha 14 de agosto de 2009, no sería conforme con las Ordenanzas y Normas Subsidiarias Municipales (art. 8.7) y además por incumplir el artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico.

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

26. CASASBUENAS. EXPTE. 31/09 SNU. PLANTA PARA ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE GASÓLEOS Y NAVE ALMACÉN, PROMOVIDO POR VICENTE UTRILLA, 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 **VICENTE UTRILLA, S.L.** para la construcción de **PLANTA PARA ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE GASÓLEOS Y NAVE ALMACÉN**, en finca de superficie total de **20.512 m²**, promovida por Vicente Utrilla, S.L., localizada en el municipio de **CASABUENAS (Toledo), Polígono 11, parcela 95**, al NO adaptarse la actividad a los requisitos exigidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (Orden 31-03-2003) y en el Plan de Delimitación de Suelo Urbano: La actividad está prohibida por el planeamiento municipal, se sobrepasa la altura máxima permitida y no se considera acreditada la necesidad de emplazar este uso industrial en suelo rústico.

27. VALDEVERDEJA. EXPTE. 111/08 SNU. CONSTRUCCIÓN DE DOCE BUNGALOWS, PROMOVIDA POR ALMAZARA DEL ARTE, 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 **ALMAZARA DEL ARTE S.L.** para la construcción de **12 BUNGALOWS**, en finca de superficie total de **14.940 m²**, promovida por Almazara del Arte, S.L., localizada en el municipio de **VALDEVERDEJA (Toledo), Polígono 9, parcelaS 48 y 50**, al incumplir el proyecto 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) y en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (Orden 31-03-2003) , **y en concreto por resultar acreditado que existe formación de núcleo de población, incumpliendo el art. 27.1 del Reglamento de Planeamiento, dando lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas**

innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

28. LA PUEBLA DE ALMORADIEL. EXPTE. 004/10 SNU. NAVE PARA ALMACÉN Y MANIPULACIÓN DE PRODUCTOS HORTOFRUTÍCOLAS, PROMOVIDO POR FERCAEXPORT AGRÍCOLA, 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 **FERCAEXPORT AGRICOLA S.L.** para la construcción de **NAVE PARA ALMACÉN Y MANIPULACIÓN DE PRODUCTOS HORTOFRUTÍCOLAS**, en finca de superficie total de 71.595 m² localizada en el municipio de **LA PUEBLA DE ALMORADIEL**, Polígono 15, parcelas 102, 103, 106, 107, 331 y 332, al adaptarse la construcción 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), y en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (Orden 31-03-2003), 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. Y además:

- Debe solicitarse y obtenerse Informe de la Comisión Provincial de Saneamiento y del órgano competente en vías pecuarias.
- Debe modificarse el proyecto para cumplir las condiciones de volumen expresadas en las Normas Urbanísticas del planeamiento urbanístico municipal (punto 68)

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

29. BURUJÓN. EXPTE. 70/09 SNU. NAVE INDUSTRIAL PROMOVIDA POR AISLAMIENTOS Y CUBIERTAS, J.C., 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 **AISLAMIENTOS Y CUBIERTAS, J.C., S.L.** para la construcción de **NAVE INDUSTRIAL**, en finca de superficie total de 45.511 m², promovida por **AISLAMIENTOS Y CUBIERTAS, J.C., S.L.**, localizada en el municipio de **BURUJÓN (Toledo)**, Polígono 502, parcela 178, al incumplir la construcción los requisitos exigidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (Orden 31-03-2003) y en el POM, **por no resultar acreditado que para el desarrollo de la actividad se exija el alejamiento del núcleo de población y por existir suelo calificado para uso industrial en el propio municipio (art. 23.1.a) y b) del Reglamento de Suelo Rústico).**

30. LAGARTERA. EXPTE. 101/09 SNU. ADECUACIÓN DE NAVES PARA EXPLOTACIÓN GANADERA, PROMOVIDO POR SOLERA DE GRANADA ALIMENTARIA, S.A.

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

DENEGAR la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **SOLERA DE GRANADA ALIMENTARIA, S.A.** para la construcción de **ADECUACIÓN DE NAVES GANADERAS**, en finca de superficie total de **114,64 Ha**, promovida por **SOLERA DE GRANADA ALIMENTARIA, S.A.**, localizada en el municipio de **LAGARTERA (Toledo)**, **Polígono 9, parcela 8, 17 y 18**, al NO adaptarse la actividad a los requisitos exigidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (Orden 31-03-2003) y en las Normas Subsidiarias Municipales, en base a las siguientes consideraciones :

Las Normas Subsidiarias de Lagartera, según informe del técnico municipal, clasifican los terrenos donde se pretende implantar esta actividad como suelo rústico de reserva. Sin embargo al tratarse de un Lugar de Importancia Comunitaria (L.I.C.) tal y como consta en el mismo informe, la categoría de suelo rústico aplicable es de Especial Protección.

El artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico establece que en el suelo rústico de especial protección podrán realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el artículo 11 siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable.

En las Normas Subsidiarias de Lagartera (Capítulo V. 3) prohíbe todo tipo de edificaciones, incluso agrícolas o ganaderas en este tipo de suelo.

31. ALMONACID DE TOLEDO. EXPTE. 087/07 SNU. ESTACIÓN DE SUMINISTRO DE CARBURANTES, promovido por DISTRIBUIDORA PETROLÍFERA CARMEN, S.L

Este expediente fue inicialmente tramitado como “Área de servicio de carretera” y remitido a la Comisión Regional de Urbanismo para la obtención de la calificación urbanística. Dicha Comisión devolvió el expediente a esta Delegación Provincial alegando que no se trata de un área de servicio.

A pesar de la denominación contenida en la solicitud de licencia y calificación urbanística y documentación aportada por el interesado, debe concluirse que el uso que se pretende implantar es una “estación aislada de suministro de carburantes” y que los requisitos sustantivos a cumplir son los del artículo 31 del Reglamento de Suelo Rústico y no los del artículo 30.

La estación de suministro de carburante alberga usos que es razonable admitir como subsidiarios del principal.

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 **DISTRIBUIDORA PETROLÍFERA CARMEN, S.L** para la instalación de **Estación de Suministro de Carburantes**, en finca de **12.721 m²**, localizada en el municipio de **ALMONACID DE TOLEDO, Polígono 5, parcela 210**, al adaptarse la instalación a los requisitos exigidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (Orden 31-03-2003), y en las Normas Subsidiarias Municipales, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a la obtención de los informes o resoluciones favorables y verificar el cumplimiento de los condicionantes impuestos en los mismos, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.

La superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno no podrá ser inferior a la mitad de la total vinculada de la finca, es decir 6.360,5 m².

Así mismo, el Ayuntamiento, visto el plan de restauración presentado, establecerá el plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las

actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a un determinado estado, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades o usos o bien una vez caducada la licencia municipal.

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

32. ESCALONA. INSCRIPCIÓN DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN “LA DEHESILLA”

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

33. PEPINO. INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE REVISIÓN DE OFICIO DE LAS INSCRIPCIONES DE RENOVACIÓN DE CARGOS Y DE MODIFICACIONES ESTATUTARIAS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN “EL GRAN CHAPARRAL. SEGUNDA FASE”

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 iniciación del procedimiento de revisión de oficio de las inscripciones efectuadas, para dar cumplimiento a la sentencia recaída en el procedimiento ordinario 339/2003- M instado por la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación “El Gran Chaparral 2ª fase”, del término municipal de Pepino (Toledo).

Asimismo se instará a dicha Entidad Urbanística de Conservación, a efectuar un listado actualizado de propietarios, incluidos los iniciales junto con las sucesivas transmisiones de propiedad, a fin a renovar los cargos del órgano rector conforme dictan los Estatutos resultantes de la aplicación de dicha sentencia. Todo ello debería elevarse a escritura pública y remitirse a esta Delegación para la inscripción correspondiente

34. ILLESCAS. INSCRIPCIÓN DE RENOVACIÓN DE CARGOS EN LA JUNTA DIRECTIVA DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN “LOS ALMORALES”

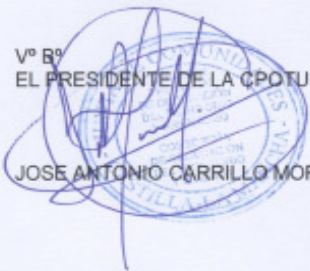
De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** la inscripción de la renovación de los cargos de la Junta Directiva de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación “Los Almoraes”, del término municipal de Illescas (Toledo), acordado en la Asamblea General Ordinaria celebrada el 19 de diciembre de 2009, en el Libro de Registro de Entidades Urbanísticas de la Delegación Provincial de Ordenación el Territorio y Vivienda.

Ruegos y preguntas

Ninguna

No habiendo más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión, siendo las 13:55 del día de la fecha, de la que yo como Secretaria doy fe.

Vº Bº
EL PRESIDENTE DE LA CPOTU
JOSE ANTONIO CARRILLO MORENTE



LA SECRETARIA DE LA CPOTU
TERESA ESTEBAN PERONA

