

ASISTENTES

ACTA Nº 6
COMISIÓN DE 30 DE JUNIO DE 2010

PRESIDENTE:

D. JOSE ANTONIO CARRILLO MORENTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO).

VICEPRESIDENTE:

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

SECRETARIA:

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

VOCALES:

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

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

D. JOSE M^º MARQUEZ MORENO (COACM).

D. JOSE LUIS GARRIDO BARRAJON (DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE TOLEDO).

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

D^{ÑA}. ARANCHA HEREDERO HERRERA (FEDETO).

D. ANA MARIA BARCALA CALVETE (D.P. EDUCACIÓN Y CIENCIA).

D. IÑIGO CASTRO PRIETO (DELEG. PROV. SALUD Y BIENESTAR SOCIAL).

PONENTES:

D. RICARDO PINTO ARROYO (JEFE SERVICIO PLANEAMIENTO).

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

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

El acta de la sesión anterior, celebrada del día 28 de mayo 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 28 de mayo 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 10 y 36.2 del TRLOTAU y 135 RP:

2. BARGAS. EXPTE. 051/09 PL. MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS. PARA LA NUEVA DELIMITACION DE LOS SECTORES S3, S4, S5, S6, SE4, SE5 Y SE6 EN TRES NUEVOS SECTORES SN1, SN2 Y SN3. PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE BARGAS

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

al amparo del art. 135 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 (RP), **Informe en cuanto a la viabilidad de la modificación puntual, condicionado a la subsanación** por parte del Ayuntamiento de Bargas y con anterioridad a la aprobación inicial de la Modificación Puntual, 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 y detallada (art. 24 del TRLOTAU y arts. 19 y 20 del RP):

1. En cuanto a la vía pecuaria Vereda de Yuncillos y su franja de protección se aclarará si se han incluido o no en la delimitación del sector SN-1. En caso de estar incluidos estos terrenos deben clasificarse como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental en virtud del artículo 5 del Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (RSR) y lo expuesto en los informes emitidos por la Dirección General Política Forestal de fecha 10 de septiembre de 2009 y 4 de mayo de 2010.
2. En cuanto a los dos yacimientos arqueológicos situados en el ámbito de la modificación se estará a lo dispuesto en el informe que emita la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía una vez realizado el Estudio de Valoración de Afecciones al Patrimonio Histórico solicitado por esta Delegación el 31 de julio de 2009 y 28 de abril de 2010.
3. Respecto a la delimitación de los sectores SN-2 y SN-3 en su lindero este con la carretera CM -4003 deberá reflejarse claramente en la documentación gráfica que se han calificado como sistema general de infraestructuras y adscrito 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 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el TRLOTAU (L2/2009) los terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio público y servidumbre de la carretera. Así mismo y en relación con el cálculo del aprovechamiento tipo de estos sectores se descontará la superficie de suelo de dominio público tal y como se establece en el artículo 71.2 del TRLOTAU y 32.2 del RP.
4. Las infraestructuras existentes, tanto las líneas aéreas de alta tensión como la canalización de aguas, podrán calificarse como Sistema General Infraestructuras o clasificarse como suelo rústico no urbanizables de protección de infraestructuras (artículo 4.c) del RSR). Por lo que deberá solicitarse informe a los organismos titulares de las mismas en el que se pronuncie expresamente sobre la posible clasificación y/o calificación, viabilidad de su soterramiento así como sobre el ancho de la banda de protección.

5. En cuanto a los aprovechamientos tipo fijados para los sectores se justificará que no se producen variaciones superiores al 15% entre aquellos para los que el planeamiento haya previsto un mismo uso global o pormenorizado mayoritario, según lo previsto en los artículos 31.3 y 32.1 del RP.
6. Deberá justificarse que el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se ha calculado de acuerdo con lo establecido en los artículos 70 y 71 del TRLOTAU y 30 y 31 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.
7. En cumplimiento del artículo 19.4. del RP para calcular, determinar y aplicar la edificabilidad bruta y densidad de edificación máxima para cada sector se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie ocupada por el sector, sin incluir la correspondiente a los terrenos destinados a sistemas generales aún cuando estén incluidos en él, por lo que además de excluir por su cálculo los sistemas generales exteriores se excluirán también los interiores.
8. Se deberá aclarar la forma de obtención del suelo de los SS.GG. pues si bien parece que quedan adscritos a los sectores proporcionalmente a su aprovechamiento y su obtención será mediante cesión obligatoria y gratuita se dice también que *“el coste de los terrenos a obtener se incluirá en los costes de urbanización internos de cada sector en la misma proporción en que estos participen de los gastos de urbanización”*.
9. En cumplimiento del artículo 24.1.b) del RP para poder computar los SS.GG.DV como tal estos deben tener una superficie mínima de 1.000 m² y permitir inscribir en ellas un círculo de 30 m, por lo que se reconsiderarán las parcelas de 369,85 y 2.140,50 m².
10. En virtud de los artículos 24.2.c. del TRLOTAU y 20.8. del RP al tratarse de sectores de suelo urbanizable contiguos al suelo urbano y con la finalidad de facilitar su pronta programación y excusando la ulterior exigencia de la elaboración del planeamiento de desarrollo se establecerá la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana con el nivel de determinaciones de plan parcial por lo que se incluirá:
 - Esquema y trazado de las redes generales de infraestructuras (abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, ubicación de los C.T., alumbrado público...), así como la resolución de su eventual con las redes municipales, indicando los puntos de conexión y estudio pormenorizado y soluciones que procedan, de modificación del trazado o de soterramiento de las líneas aéreas de alta tensión y canalización de agua que atraviesan los sectores. (Artículo 20.4 del RP).
 - Parcelación de los terrenos o régimen al que deba ajustarse su parcelación en función de las tipologías edificatorias previstas (Artículo 20.7 del RP).
11. Dado que en el sector SN-1 se prevén más de 350 viviendas deberá calificarse para uso educativo, como mínimo, 12 m² de suelo por vivienda atendiendo a lo expuesto en el Anexo IV del RP. Además se recomienda reservar una superficie de 6 m² por vivienda para uso dotacional público deportivo, que no debería situarse a una distancia superior a 150 m de la parcela educativa que, en su caso, se califique en virtud del Anexo V del RP y del informe emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia de fecha de 4 de mayo de 2010.
12. Se incluirá justificación de la cesión de la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz de materializar el tanto por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto, así como del valor de este porcentaje. Y se concretará sobre que parcelas se va a materializar esta cesión (Artículo 68.b.2. del TRLOTAU).
13. Al tratarse de un municipio con población inferior a 10.000 habitantes debe reservarse al menos el 30% de la total edificabilidad residencial materializable del ámbito para la

construcción de vivienda protegida en cada uno de los 3 sectores, en cumplimiento del artículo 24.3 del TRLOTAU.

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

1. Se diferenciarán las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándola expresamente por relación a la documentación escrita y gráfica, tal y como establecen los artículos 43.2. y 49.1.a) del RP.
2. En cumplimiento del artículo 49.1.c) del RP el documento definitivo 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.
3. Se incluirá en la memoria el análisis y las propuestas relativos a la ordenación del tráfico, especialmente en cuanto a la capacidad de la vía CM-4003 para absorber el tráfico generado, la movilidad y el transporte colectivo tal y como se establece en los artículos 30.4^a del TRLOTAU y 41.2.c) del RP.
4. Los planos de ordenación deberán redactarse a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, estableciéndose, como mínimo, la 1:2.000. (Artículo 49.b) del RP).
5. Se completará el plano de información nº 6.- *Afecciones legislación sectorial* reflejando las líneas aéreas de alta tensión mencionadas en la memoria.
6. Como documentación adicional y tal y como establece el artículo 64 del RP se incluirán un plano de ordenación que represente la ordenación detallada conjunta de los sectores y de sus inmediaciones y demuestre gráficamente la mejora de la ordenación en un contexto espacial más amplio, especialmente en el entorno del sector SE1.
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. (Artículo 64.3. del RP).
8. Se completarán las ordenanzas reguladoras incluyendo el fondo máximo edificable y estableciendo el coeficiente unitario de edificabilidad medido en m²/m² tal y como establece el artículo 47.1 del RP.
9. Se revisará la ficha resumen de los sectores pues el ámbito SG-4 destinado a SS.GG. no puede considerarse un sector.
10. En las fichas urbanísticas se corregirá y en su caso se añadirán las siguientes cuestiones:
 - En la del sector SN-1 Se incluirá las posibles afecciones de la vía pecuarias y en la de los sectores SN-2 y 3 de la carretera CM-4003.
 - Además de indicar las superficies de las cesiones, se indicará que éstas se hacen de acuerdo al artículo 31 del TRLOTAU y artículos 22 del RP, ya que si, según medición topográfica la superficie del ámbito varía, las superficies de las cesiones ya no serán las indicadas en el apartado respectivo.
 - Se incluirá un apartado que contemple el modo de ejecución al amparo de PAUs que contendrán los siguientes documentos:
 - Asunción de la ordenación detallada o Plan Parcial, en su caso.
 - Anteproyecto o proyecto de urbanización.
 - Propuesto de convenio urbanístico o relación precisa de compromisos asumidos en caso de gestión directa.
 - Proposición jurídico- económica.
 - Se deberá incluir la obligación de incluir la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación, conforme al artículo 13.1 del RD 1367/2007.

- Se incluirán los plazos de ejecución de cada uno de los SS.GG. y los porcentajes de participación.
- El número de viviendas previstas sujetas a algún tipo de régimen de protección pública y m² edificables destinados a ellas que garanticen el cumplimiento del artículo 24.3 del TRLOTAU.
- Se incluirá la densidad poblacional tal y como establece el artículo 24.1.d. del TRLOTAU y se define en la Disposición Preliminar 13.
- Se recomienda incluir un plano representativo de la ordenación que se establece.
- Se incluirá el uso global y pormenorizado mayoritario.

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

1. Se aportará certificado municipal del resultado de la información pública. (Artículos 36.2. A. y 135.2.a) del RP).
2. Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que el colector al que 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.
3. Igualmente deberá certificarse por el Ayuntamiento, que el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimo en hidrantes para los sectores va a estar garantizado, sin perjuicio del resto del municipio
4. Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas de recursos hídricos en virtud de la disposición final 1.3 de la Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.
5. Se deberá obtener el informe vinculante de la Dirección General del Agua, según el artículo 16.1 de la ley 12/2002 reguladora del ciclo integral del agua de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.
6. Se deberá obtener informe de la Comisión Provincial de Saneamiento en cuanto a la situación de actividades clasificadas y en cuanto a las ordenanzas previstas en aplicación del artículo 7.1 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de diciembre.
7. Se deberán obtener informes definitivos de la Dirección General de Carreteras en cuanto al estudio conjunto de todos los planes de desarrollo en torno a la carretera CM-4003, de la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura en cuanto a la reserva de espacio dotacional y de la Consejería de Salud y Bienestar Social .
8. Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento como administración promotora de la Modificación Puntual, resolverá su aprobación inicial, con introducción de las rectificaciones que estime oportunas y remitirá a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo interesando su aprobación definitiva, debiendo contener todos los informes legalmente establecidos conforme a la legislación vigente.

Expedientes remitidos para emisión de informe de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38 del TRLOTAU:

3. VILLALUENGA DE LA SAGRA. EXPTE. 061/09 PL. MODIFICACION PUNTUAL N 1 Y 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SSU.R1 "CAMPO DE ORO". PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE VILLALUENGA DE LA SAGRA

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

Informe **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:

SOBRE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:

1.- El instrumento que se somete a informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con arreglo al art. 139.2 del Reglamento de Planeamiento es una modificación refundida de las modificaciones 1 y 2 del Plan Parcial del Sector SSru.r1 CAMPO DE ORO mediante el que se plantea en la MEMORIA JUSTIFICATIVA un incremento de la edificabilidad en 10.000 m²t y número de viviendas alterando la tipología pasando de vivienda unifamiliar libre a plurifamiliar protegida y libre que, supone para el ámbito, un incremento de 462 viviendas,

La aplicación del art. 24.1.e) TRLOTAU ha llevado consigo la cesión de 5377,86 m²s para SSGG de zonas verdes y espacios libres que no se contemplaban en el proyecto de modificación informado con fecha 30.11.2009 y que junto con el incremento de sistema local de zona verde y equipamiento consecuencia del incremento de edificabilidad totalizan 45.933,93 m²s (9.527,04 m²s en sistemas locales por encima del estándar mínimo previsto en el art. 22 RP). La modificación localiza las cesiones de SSGG y SLL de zonas verdes en dos parcelas junto al sistema local de zona verde actual que permanece invariable. No se hacen observaciones relacionadas con los criterios cualitativos expresados en el art. 24.2 RP puesto que se localizan en la parte del sector en la que se producirá el aumento de población derivado del incremento de la densidad residencial y en la misma zona impuesta por la Consejería de Medio Ambiente según informe del expediente del POM con el objeto de incrementar el efecto pantalla con las industrias localizadas en el término Yuncler con el que es colindante.

2.- En cuanto a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas como consecuencia de la modificación se deberá justificar por el Ayuntamiento la procedencia del coeficiente de ponderación aplicado conforme al art. 34.1 RP y, en su caso, prever la cesión que por tal participación corresponde, con arreglo a la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 2/2009.

3.- Los cálculos de las cesiones –aunque superan los estándares mínimos del art. 22 RP- y del resto de parámetros se deberán referenciar a la totalidad del ámbito porque no consta el cumplimiento de la totalidad de los deberes de la actuación y no sobre las partes del sector afectadas directamente por la modificación.

SOBRE LOS INFORMES SECTORIALES:

En el acuerdo informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 30.11.2010 se advertía de la necesidad de completar el expediente administrativo con los informes de:

- La Confederación Hidrográfica correspondiente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas de recursos hídricos en virtud del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio y modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001 de 5 de julio del Plan Hidrológico Nacional.
- La Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente sobre la necesidad de someter o no la Modificación del Plan Parcial al procedimiento de Evaluación Ambiental por encontrarse incluido en el Anexo II de la Ley 4/2007 de 08-03-2007 de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha.

- La Consejería de Educación y Ciencia sobre las reservas necesarias para centros docentes y deportivos con arreglo a lo establecido en el art. 57.3.b) RP y en los anexos IV y V del Reglamento de Planeamiento.
- A efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad deberá recabarse informe de la Consejería de Salud y Bienestar Social así como de, al menos, una entidad competente en la materia.
- Se deberá aportar, por la Compañía Eléctrica, informe sobre la viabilidad de las previsiones del proyecto de urbanización a la nueva demanda por el aumento de densidad de viviendas.
- Deberá certificarse, justificadamente por el Ayuntamiento, con informe técnico, que el colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la ampliación, así como que la red de abastecimiento de agua tiene sección, caudal y presión adecuados para dar servicio a esta nueva actuación.

En cumplimiento del citado acuerdo se han remitido por el Excmo Ayuntamiento los informes favorables de la CHT de 20.05.2010; de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente sobre no necesidad de sometimiento a procedimiento reglado de evaluación ambiental; SESCAM de 30.05.2010; de la Consejería de Educación y Ciencia de 11.06.2010; de la Compañía Eléctrica y del Ayuntamiento según informe técnico y certificado del Secretario de 03.02.2010.

Se deberá recabar informe favorable de la Consejería de Bienestar Social al objeto de subsanar las observaciones puestas de manifiesto en el informe de esta Consejería de fecha 10.10.2010.

Se recuerda al Ayuntamiento que la modificación de las determinaciones del Plan Parcial informado determina la modificación del Proyecto de Reparcelación del Sector.

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.

4. GUADAMUR. EXPTE. 022/10 PL. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROYECTO DE URBANIZACION DE LA UA-01. PROMOVIDO POR CASTILLO DE GUADAMUR S.A.

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

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

- A tratarse de una ordenación urbanística no sujeta a régimen de actuación de urbanización, pues el objeto del PERI es adecuar una zona urbana del municipio afectado por un edificio protegido y declarado BIC, como es el Castillo, el PERI deberá ser elaborado y promovido por el Ayuntamiento según el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento. Por lo tanto el Ayuntamiento de Guadamur deberá asumir tanto la tramitación del expediente como su posterior ejecución.
- En el proyecto de urbanización se definirá además de las recogidas, las siguientes obras:
 - Aparcamientos, red peatonal y espacios libres.
 - La red de alcantarillado contemplará también la evacuación de las aguas residuales (ampliación de la red existente) para prever futuras ampliaciones.
 - Jardinería y amueblamiento urbano en el sistema de espacios libres y en las vías públicas
- El Ayuntamiento deberá justificar la urbanización completa de la calle de la Natividad en el tramo comprendido en el interior de la actuación. En caso de encontrarse incompleta se deberá contemplar su terminación.
- Se eliminará de la documentación, tanto técnica como administrativa, toda alusión a la tramitación de un Programa de Actuación Urbanizadora.
- Se deberá indicar el régimen de las construcciones que queden en situación de fuera de ordenación en el caso que hubiera.

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 los artículos 38 y 122 del TRLOTAU

5. VALMOJADO. EXPTE 179/04 PL. PAU CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL POLIGONO 13, 14 Y 15 DEL CATASTRO "EL MIRADOR DE VALMOJADO". PROMOTORA Y GESTORA PAU VALMOJADO, S.L.

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

ANTECEDENTES.-

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

Población. 3806 habitantes según datos de 2009 del INE.

Objeto. Organizar la actividad de ejecución de un ámbito de suelo rústico de reserva * , que se reclasifica a través del PPM que conforma la Alternativa Técnica del PAU a Suelo Urbanizable

para uso RESIDENCIAL, definiéndose un Sector en el paraje “El Mirador de Valmojado” y las condiciones de su desarrollo que permitirán la implantación de 5000 viviendas.

* Nota: Parte del suelo objeto del presente informe se encontraba clasificado como suelo rústico de especial protección de cauces. Se tramita por parte del Ayuntamiento modificación puntual de normas con objeto del cambio de clasificación del suelo a “Rústico de Reserva”. La comisión Provincial de Ordenación del Territorio y urbanismo en su sesión de fecha 30 de marzo de 2010 acuerda aprobación definitiva en virtud en los art 37.5 TRLOTAU y 136.5 RP para la citada Modificación Puntual condicionando dicha aprobación a lo que resulte del informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo 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.

Superficie. El PPM integrado en la Alternativa Técnica que forma el PAU remitido por el Ayuntamiento tiene por objeto la reclasificación de un ámbito de 3.336.910,94 m², terreno que en la actualidad se clasifica como suelo rústico de reserva * y dedicado a labores agrícolas.

Situación. Se localiza al oeste del núcleo urbano de Valmojado. Linderos:
Norte: Carretera CM-610.
Sur: Carretera A-5.
Este: Carretera A-5.
Oeste: Suelo rústico, termino municipal de Métrida.

Sistema. Gestión indirecta.

TRAMITACIÓN.-

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

Consulta previa de Viabilidad:

Se indica en certificado emitido por Dña. M^a Natividad Galán Verde, Secretaria del Ilmo. Ayto. de Valmojado de fecha 15 de febrero de 2006, que con fecha 22 de julio de 2004 se aprobó por unanimidad por el pleno del Ayuntamiento la consulta previa de viabilidad sobre el desarrollo de los polígonos 13, 14 y 15 del catastro de rústico en el término Municipal de Valmojado.

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

Trámite de información pública:

Se acompaña copia de anuncio en el DOCM núm. 147 de fecha 13 de agosto de 2004.

Acto de apertura de plicas:

No consta en el expediente.

Informes sectoriales:

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

- Informe de la Consejería de Cultura de fecha 29 de septiembre de 2005 donde se indica: *“Esta Dirección General informa de que dada la localización y características de dicho proyecto, la zona donde se encuentra es un área de alta susceptibilidad de afección al Patrimonio Histórico, de probada utilización del territorio por parte del doblamiento histórico de la comarca, del que pudieran resultas afectadas evidencia patrimoniales relacionadas con el Patrimonio Histórico, tales como históricas, arqueológicas, paleontológicas, etnográficas o arqueológicas-industriales, como así lo atestigua la cercanía a una vía de comunicación histórica como el la “Cañada Real Segoviana”... debiendo realizar el promotor un estudio de Valoración de afecciones al Patrimonio Histórico.”*
- Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 01 de junio de 2006, sobre “Evaluación Ambiental preliminar de modificación puntual de las NNSS de Valmojado (Toledo), PAU El Mirador de Valmojado”, donde se indica:

“La Evaluación Ambiental Previa de la Presente Modificación “únicamente” se ajusta a la reclasificación del suelo para uso residencial, no evaluando otros posibles usos complementarios (campo de golf) por no haberse presentado información detallada de los mismo. En caso de que el desarrollo de la presente Modificación Puntual requiera de uso para incluir tales fines, exigirá una Evaluación Ambiental Previa para ese cambio de uso.”

Aprobación inicial:

No consta en el expediente.

DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.-

Plan Parcial

FICHA URBANÍSTICA SECTOR “EL MIRADOR DE VALMOJADO”		
CLASE DE SUELO	Estado original Suelo Rústico de Reserva *	
PLANEAMIENTO GENERAL	PAU	
PLANEAMIENTO DE DETALLE	Plan Parcial	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Proyecto de Reparcelación	
INICIATIVA	Privada	
SUPERFICIE TOTAL AREA DE REPARTO	3.336.910,94 m ²	
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
USO CARACTERÍSTICO	Residencial unifamiliar y plurifamiliar	
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDA	16 viv./ha.	
USOS	Vivienda unifamiliar	1.054.729,98 m ²
	Vivienda colectiva	88.598,65 m ²
	Equipamiento privado	997.863,78 m ²
	Equipamiento público	266.954,72 m ²
	Servicios infraestructura	15.376,75 m ²

Zonas verdes	277.760,09 m ²
Red viaria	559.309,95 m ²

TIPOLOGÍA	Nº VIVIENDAS	HABITANTES (estimación)
UNIFAMILIAR	3500	10500
PLURIUFAMILIAR	1500	4500
TOTAL	5000 viviendas	15.000 habitantes

PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VALMOJADO

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

En la memoria justificativa se indica:

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

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

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

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

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

Sector 3	5,15 Ha	129 viv.
Sector 5	7,25 Ha	181 viv.

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

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

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

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

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

Expediente	Denominación	Nº viviendas	Habitantes potenciales	Superficie bruta
179/04	Sector “El mirador de Valmojado”	5000	15.000	3.336.910 m²
315/06	Sector “El sotillo”	3600	10.800	2.194.188 m ²
-	Polígonos 10/11 (residencial)	1392	4176	418.902 m ²
	TOTALES	9.992	29976	5.950.000 m²

La suma de todos estos datos implican una previsión total de crecimiento de casi 10.000 viviendas, y 30.000 habitantes potenciales, con una superficie de suelo reclasificada de aproximadamente **5.950.000,00 m²**, lo que supondría multiplicar por 9 la población actual del municipio y quintuplicar la superficie de suelo urbanizable prevista en el planeamiento.

En el punto 8 del documento de normas urbanísticas, cuando se habla del suelo rústico, queda muy claro que la finalidad de clasificar este suelo así es “...establecer las protecciones

necesarias en orden a la preservación de este tipo de suelo del proceso de desarrollo urbano, señalar las medidas encaminadas a la defensa del territorio y del paisaje, y fijar la regulación de las edificaciones que se permiten en este suelo". Del mismo modo, en el punto 8.4, se definen normas mínimas de carácter general para la defensa frente a la urbanización y edificación en el suelo rústico, y se detalla en este apartado "...se establece esta capítulo con el fin de evitar la urbanización y edificación en este tipo de suelo...".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La STS de 14/05/2003: *“... siendo ese suelo nuevo urbanizable mayor que el total suelo urbanizable que proponía el Plan de 1985, y el porcentaje de incremento de usos para viviendas en las modificaciones OP/1 y OP/2 muy superior al previsto en el Plan de 1985. (...)*

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

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

De los fundamentos de las sentencias transcritas se deduce que:

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

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

La **cantidad de suelo que se reclasifica** a través del PPM y que asciende a 333,6 Ha.

En términos de **número de viviendas** se propone la construcción de 5000.

En términos demográficos, se producirá un **incremento demográfico** de 15.000 habitantes (a razón de una media de tres habitantes por vivienda). La población de Valmojado, según datos del INE de 2009, es de 3.806 habitantes.

Si consideramos las actuaciones que se han pretendido desarrollar, estas cifras aumentan en gran medida, con una previsión poblacional de casi 30.000 habitantes y 5.950.000 m² de suelo rústico que pretenden urbanizarse. Como ya se ha indicado en el punto anterior las Normas Subsidiarias Municipales, plantean importantes sectores de suelo urbanizable para desarrollar, y varias unidades de ejecución en suelo urbano, a fecha de hoy aún no han alcanzado un desarrollo pleno, e incluso en algunos sectores aún no se ha iniciado tramitación alguna, por lo que resulta innecesaria la reclasificación de suelo

rústico, al no quedar justificada la necesidad del mismo, y en caso de que esta se diera el primer paso sería replantear un modelo estudiado de crecimiento a través de un Plan de Ordenación Municipal.

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

Si atendemos a parámetros más concretos de diseño, número de plantas permitidas, y altura de plantas, en las vigentes NNSS, la norma general para edificaciones es el desarrollo de 2 plantas con una altura máxima de 7 metros a cumbre, y en algunos desarrollos puntuales se permite un máximo de 3 plantas con una altura máxima para la edificación de 10 metros. Para el área “El mirador de Valmojado” se realiza un cambio importante con referencia a estos parámetros, alterando de forma importante la ordenación de volúmenes, para vivienda unifamiliar se establece un número máximo de 2 plantas y una altura máxima de 12 metros (muy superior a los 7 metros de las NNSS), en residencial multifamiliar se establece un número máximo de 4 plantas y una altura máxima de 20 metros (muy superior a los 10 m. y 3 plantas de las NNSS), en equipamiento comercial y terciario se establecen un máximo de 5 plantas con una altura máxima de 25 metros, aspecto este último que contradice uno de los parámetros que establecen las NNSS con referencia a la integración de las zonas de equipamiento *“La composición de la edificación dependerá en cada caso del lugar en que se ubique, debiendo integrarse siempre con las edificaciones colindantes (se aplica la ordenanza de la zona) utilizando la misma unidad de criterio en el diseño y empleo de materiales exteriores”*.

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

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

CONSIDERACIONES:

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

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

La valoración en conjunto de las distintas actuaciones de transformación urbanística remitidas por el Excmo de Valmojado permite afirmar que las mismas no tienen soporte en el instrumento de planeamiento general vigente (NNSS) cuyo modelo territorial definido en la Memoria Justificativa de las NNSS está siendo modificado de raíz desde la perspectiva de la cantidad de suelo que se está pretendiendo reclasificar vía distintos Programas de Actuación Urbanizadora (5.950.000 m² de SRR cuando ya las NNSS prevén 76 Ha de suelo urbanizable que no se ha desarrollado), desde del número de viviendas nuevas previsto (casi 10.000), habitantes potenciales (casi 30.000) y las infraestructuras.

3.- En la memoria justificativa se indica:

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

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

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

Si consideramos la localización de este tipo de suelo observamos que no se ubica contiguo inmediatamente al suelo urbano del municipio, sino que se localiza al otro lado de la autovía A5, no permitiendo la cohesión de la totalidad del casco urbano, y estableciendo esta vía un obstáculo evidente para lograr la cohesión del municipio, lejos del criterio de desarrollo sostenible que respecto a la clasificación de los terrenos como suelo urbanizable se contiene a

nivel reglamentario en el art. 106.2 RP y el relativo a la secuencia lógica del desarrollo y orden básico de prioridades señalados en los artículos 24.1.c) TRLOTAU y 19.3 RP.

Si atendemos a parámetros más concretos de diseño, número de plantas permitidas, y altura de plantas, en las vigentes NNSS, la norma general para edificaciones es el desarrollo de 2 plantas con una altura máxima de 7 metros a cumbre, y en algunos desarrollos puntuales se permite un máximo de 3 plantas con una altura máxima para la edificación de 10 metros. Para el área “El mirador de Valmojado” se realiza un cambio importante con referencia a estos parámetros, alterando de forma importante la ordenación de volúmenes, para vivienda unifamiliar se establece un número máximo de 2 plantas y una altura máxima de 12 metros (muy superior a los 7 metros de las NNSS), en residencial multifamiliar se establece un número máximo de 4 plantas y una altura máxima de 20 metros (muy superior a los 10 m. y 3 plantas de las NNSS), en equipamiento comercial y terciario se establecen un máximo de 5 plantas con una altura máxima de 25 metros, aspecto este último que contradice uno de los parámetros que establecen las NNSS con referencia a la integración de las zonas de equipamiento “La composición de la edificación dependerá en cada caso del lugar en que se ubique, debiendo integrarse siempre con las edificaciones colindantes (se aplica la ordenanza de la zona) utilizando las misma unidad de criterio en el diseño y empleo de materiales exteriores”.

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

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

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

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

Estos últimos preceptos y el art. 37.3 TRLOTAU aunque se incardinan en la regulación legal del procedimiento de tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva compete a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda resultan igualmente aplicables para la evacuación de informes relativos a instrumentos de planeamiento de aprobación municipal, pero respecto de los cuales proceda emitir por parte de la Consejería informe preceptivo y vinculante al amparo del art. 38.3 TRLOTAU, como es el caso y según se

ha justificado, por suponer el PPM innovaciones en determinaciones de ordenación estructural; y así se ha avalado en distintos dictámenes del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha.

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

ACUERDO DE COMISIÓN

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

Informar **DESFAVORABLEMENTE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** el **PAU CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DEL POLIGONO 13, 14 Y 15 DEL CATASTRO "EL MIRADOR DE VALMOJADO"**, en base a las consideraciones y a la inadecuación de la ordenación del Plan Parcial al modelo territorial definido en las Normas Subsidiarias que se indican en el referido informe técnico.

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

6. LAS VENTAS DE RETAMOSA. EXPTE 229/06 PL. PAU CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACION DE LA AMPLIACION DEL SECTOR 13. PROMOVIDO POR AIU "AMPLIACION DEL SECTOR 13"

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 22 de julio de 1.992.

Población: 2.873 habitantes (I.N.E. 2009)

Objeto: Reclasificación de suelo rústico de reserva para desarrollo residencial con tipología unifamiliar en su mayor parte.

Superficie: 293.473,63 m².

Situación: Al oeste del núcleo urbano a una distancia de cuatro kilómetros aproximadamente. Limita al norte con la urbanización "Las Rosas"; al sur, con el camino de la Torre a las Ventas; al oeste, con vía de servicio de la Autovía A-5 y al este con el sector 13 de las Normas Subsidiarias.

Número de viviendas: 575 unidades.

Sistema. Gestión indirecta. Agente urbanizador: Agrupación de Interés Urbanístico "Ampliación del Sector 13 Las Ventas de Retamosa".

TRAMITACIÓN.-

Según se deduce del expediente administrativo, el procedimiento seguido por el Excmo. Ayuntamiento de Las Ventas de Retamosa 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 17 de noviembre de 2004, relativo a la aprobación de la consulta previa presentada por Ventorein, S.L. en sesión celebrada en el Ayuntamiento el 28 de octubre de 2004

Trámite de información pública:

Se aporta certificado del Secretario del Ayuntamiento, de fecha 15 de febrero 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 5 de 6 de enero de 2006 y en el diario "ABC" de 6 de octubre de 2005.

Apertura de Plicas:

Se aporta certificado del Secretario del Ayuntamiento, de fecha 13 de febrero 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:

Consta en el expediente certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 5 de septiembre de 2006 sobre aprobación del PAU por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 5 de abril 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 a la **Confederación Hidrográfica del Tajo** de 31 de marzo de 2005 en el que se indica que no hay afección a cauces, los vertidos deberán contar con autorización de este organismo, así como las captaciones de aguas. No hay pronunciamiento sobre la suficiencia de recursos hídricos.
- **Evaluación Ambiental Preliminar** de fecha 5 de mayo de 2008. La actuación se considera ambientalmente viable si se cumplen determinadas indicaciones con carácter vinculante.
- Autorización de trabajos arqueológicos por parte de la Sección de Patrimonio de la Consejería de Cultura, de fecha 5 de enero de 2005.
- Resolución de la Sección de Patrimonio de la **Delegación Provincial de Cultura** de Toledo respecto de la Afección al Patrimonio Arqueológico, de fecha 13 de junio de 2005, en la que se informa favorablemente el P.A.U. ampliación del sector 13.
- Informe del **Servicio de Carreteras** de la Delegación Provincial de Obras Públicas de Toledo, de fecha 31 de marzo de 2005, en el que se indica que el sector no se ve afectado por carreteras de la red regional.
- Informe del **Servicio de Deportes** de la Consejería de Educación y Ciencia, de fecha 28 de marzo de 2005, en el que se hacen observaciones sobre la reserva de suelo para uso deportivo.
- Informe relativo al cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad de la **Consejería de Bienestar Social**, remitido con fecha 18 de septiembre de 2007.

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

- Informe del **Ministerio de Fomento** relativo a la contigüidad de la actuación urbanizadora con la autovía A5. Consta requerimiento de este órgano, de fecha 16 de noviembre de 2004, solicitando que se aporte documentación al objeto de poder emitir el informe.
- Informe de **Aguas de Castilla-La Mancha** relativo al abastecimiento.
- Informe de **Aguas de Castilla-La Mancha** relativo al saneamiento y depuración.
- Informes o certificaciones de las compañías suministradoras de agua, electricidad y gas respecto de la viabilidad de prestación de los servicios.
- Informe del **SESCAM** .

Otros documentos:

- Informe técnico municipal de 22 de octubre de 2004.
- Escritura de constitución de la Agrupación de Interés Urbanístico “Ampliación del Sector 13”
- Propuesta de Convenio Urbanístico.
- Requerimientos de la Consejería de Medio Ambiente de fechas 14 de marzo de 2005 y 22 de noviembre de 2005. En ambos se requiere completar la documentación aportada. En oficio de 29 de diciembre de 2005 del mismo órgano se indica que el estudio de ambiental ya está completo.
- Requerimientos del Ministerio de Fomento, de fechas 16 de noviembre de 2004 y 27 de enero de 2005, solicitando la subsanación de la documentación presentada.

DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

Plan Parcial de Mejora.

Superficie: 293.473,63 m²

Uso característico: Residencial

Sistemas generales: 5.500,17 m²

Dotacional Público:

Zona Verde:	34.789,71 m ² s
Equipamientos:	22.735,13 m ² s.

Infraestructuras:

Viario:	74.249,09 m ² s
Instalaciones:	334,55 m ² s

Número de Viviendas: 575 unidades, 486 son unifamiliares de tipología adosada o pareada.

Número de habitantes: La actuación supondría, a razón de 3,5 habitantes por vivienda — según criterio del redactor del plan— un incremento demográfico de **2.012 habitantes**, frente a los 2.827 actuales.

PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS VENTAS DE RETAMOSA Y EVOLUCIÓN POSTERIOR.

El Planeamiento general vigente en Las Ventas de Retamosa son unas Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la CPU en fecha de 28 de julio de 1992.

Las Unidades de actuación y sectores definidos en las NNSS son las siguientes:

CLASE SUELO	AMBITO	SUPERFICIE	DENSIDAD	VIVIENDAS
URBANO	UAR-5	20795	20	31
URBANO	UAR-6	20795	20	32
URBANO	UAR-7	11700	20	23
URBANO	UAR-8	81112	20	133
URBANO	UAR-9	16744	20	42
URBANO	UAR-10A	32028	20	80
URBANO	UAR-11	32300	20	64
URBANO	UAR-12	77754	20	136
URBANO	UAR-13	38089	20	65
URBANO	UAR-14	24438	20	61
URBANO	UAR-15	46600	20	93
URBANO	UAR-11-Ex	68550	16	109
URBANO	UAR-13-Ex	33758	16	54
URBANO	VILLAHERMOS A-II	8156	25	20
URBANO	UAR M-10-02	13396	32	43
SECTORES	S-1	46200	16	73
SECTORES	S-2	31286	16	120
SECTORES	S-3	41282	16	65
SECTORES	S-4	59582	16	95
SECTORES	S-5	28700	16	45
SECTORES	S-6	45800	16	73
SECTORES	S-7	40400	16	64
SECTORES	S-8	62690	16	100
SECTORES	S-9	50498	16	102
SECTORES	S-10	64400	16	103
SECTORES	S-11	68646	16	137
SECTORES	S-12	93000	16	148
TOTAL SECTORES NNSS		632484		1125
TOTAL UA SUELO URBANO		526215		986
TOTAL NNSS		1158699 m2	TOTAL NNSS	2111
		115,87 Ha	Nº HABITANTES (4 hab/viv)	8444

Además de lo anterior, se relacionan los expedientes de actuaciones urbanizadoras presentadas a trámite en esta Delegación que reclasifican suelo rústico de reserva:

CLASE SUELO	AMBITO	SUPERFICIE	DENSIDAD	VIVENDAS
SECTORES	SECTOR 13	216667	16	303
SECTORES	AMPLIACION S-13	293477	20	575
SECTORES	POLIGONO 2	118975	32	384
SECTORES	POLIGONO 05	49929	34	170
SECTORES	POLIGONO 2B	178426	20	350
SECTORES	POLIGONO 03	754177	20	1508
SECTORES	POLIGONO 04	62690	16	100
SECTORES	POLIGONO 05 - EL ENCINAR	223983	20	448
SECTORES	POLIGONO 06	96767	20	193
SECTORES	POLIGONO 07	476191	19	922

SECTORES	POLIGONO 08-A	325797	20	640
	TOTAL SUPERFICIE RECLASIFICACIÓN	2797079	N	5593
		279,71	Ha	Nº HABITANTES (4 hab/viv) 22372

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 LAS VENTAS DE RETAMOSA 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”.

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 incluido en la regulación del procedimiento de aprobación definitiva de los Planes de Ordenación Municipal, el Consejo Consultivo de Castilla La Mancha lo 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 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.

Hay constancia en los archivos informáticos de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio de lo que suponen los Programas de Actuación Urbanizadora remitidos por el Excmo. Ayuntamiento de Las Ventas de Retamosa para informe de la Comisión Provincial de Urbanismo (hoy Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo) en comparación con los datos que se extraen del planeamiento vigente. Se aportan datos en tablas en la página siguiente.

La suma de la superficie calificada para uso global residencial por las NNSS (tanto unidades de actuación como sectores de suelo urbanizable) asciende a 115,87 Ha para 2111 viviendas, mientras que a través de Planes Parciales de Mejora (actualmente ya informados o pendientes de informe por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo) se han remitido ámbitos de actuación, entre los que se encuentra el que es objeto de informe, que suman una superficie de 279,71 Ha y un total de 5593 viviendas.

Lo que supone que vía modificaciones puntuales se ha superado más del doble tanto la superficie 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 de forma aislada e individual para cada actuación y sin tomar en consideración su evaluación y dotación teniendo como perspectiva la totalidad del municipio.

En resumen, vía modificaciones puntuales y de forma fraccionada el Ayuntamiento está alterando el modelo de ocupación que se deduce del Planeamiento vigente, evitando la 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 Las Ventas de Retamosa 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 Las Ventas de Retamosa 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 apartados anteriores 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 instrumento de planeamiento general actualmente vigente en Las Ventas de Retamosa son unas NNSS aprobadas en 1992 que prevén 15 unidades de actuación en suelo urbano que suman 562.615 metros cuadrados para 986 viviendas y 12 sectores de suelo urbanizable que suman 632.484 metros cuadrados para 1.125 viviendas según se detalla en el cuadro inserto en el apartado tercero de este informe que totalizan 2.111 viviendas y una superficie bruta de 1.158.699 metros cuadrados. Por otra parte, el Excmo Ayuntamiento de Las Ventas de Retamosa ha tramitado distintos expedientes correspondientes a 11 Programas de Actuación Urbanizadora con planes parciales de mejora, que consten en los archivos de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, que tienen por objeto la innovación de determinaciones de ordenación estructural, entre ellas, la reclasificación de suelo rústico a urbanizable de 2.797.079 metros cuadrados para 5.593 viviendas, lo que supone al margen de las previsiones iniciales del planeamiento general un incremento de 265% en número de viviendas y de 241% en superficie de suelo.

La agregación de los distintos expedientes relacionados en el apartado segundo del presente informe y resumidos en términos de superficie cuya reclasificación se pretende y de número de viviendas y habitantes potenciales, así como las necesidades de infraestructuras y sistemas generales que tales actuaciones generan y demandan permite concluir que, de forma fraccionada a través de distintas actuaciones de transformación urbanística, se está alterando el modelo de ocupación previsto en las NNSS vigentes de Las Ventas de Retamosa 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.

3.- En el apartado 2.4.3 de la Memoria Justificativa rubricado JUSTIFICACIÓN se recoge que *“Los Sectores se han situado en torno a la trama tradicional concéntrica que se desarrolla a partir del núcleo tradicional de origen, conectando con la zona delimitada como suelo urbano, apoyándose en la red viaria existente, basada en la cual se esboza un crecimiento hacia estos sectores que quedará absorbido con este planeamiento de una manera más racional y ordenada.”*

Precisamente el análisis de las innovaciones contenidas en los distintos Planes Parciales de Mejora de los ámbitos que se relacionan en el apartado 2 de este informe y su localización en relación con el núcleo tradicional de origen pone de manifiesto la vulneración de la disposición concéntrica de los sectores, siguiendo un modelo de alejamiento y dispersión contrario al definido.

4.- Por otra parte concurren una de las causas de revisión contempladas en la parte tercera, capítulo III sobre NORMATIVA, apartado III.3-1.4.2. Revisión, en concreto, el transcurso del plazo previsto en la misma (15 años) desde su entrada en vigor se establecen los supuestos de revisión de las NNSS recogiendo la causa:

La interpretación de las causas sobre la procedencia de la revisión del planeamiento ha de hacerse también, en relación con el Reglamento de Suelo Rústico, en cuya Exposición de Motivos, después de hacer una referencia a la sostenibilidad, se recoge literalmente que *“La primera es la consideración del suelo rústico, no como un suelo residual de la actividad urbanística, sino como un recurso estratégico del primer orden cuya salvaguarda y protección constituye una manifiesta intención de la comunidad de Castilla La Mancha”* y el art. 57.2 RP, que como ya se ha mencionado, configura la reclasificación de suelo rústico como una facultad de carácter excepcional que por tanto, ha de ser objeto de aplicación restrictiva.

5.- Finalmente se cita parte de las conclusiones de la evaluación ambiental preliminar de fecha 5 de mayo de 2008: *“La presente modificación puntual es una de las muchas actuaciones que se están desarrollando en el término municipal de Las Ventas de Retamosa. De esta forma se está produciendo un crecimiento desordenado del municipio que responde a iniciativas privadas poniendo en peligro la conservación y sostenibilidad de los recursos de la zona. Por estos motivos se cree necesario y por ello se sugiere la elaboración de una Plan de Ordenación Municipal de forma que se lleve a cabo una ordenación racional del municipio, ajustándose a criterios de sostenibilidad y teniendo en cuenta los recursos de los que dispone el municipio.”*

ACUERDO DE COMISIÓN

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

Informar **DESFAVORABLEMENTE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** el **PAU CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA AMPLIACION DEL SECTOR 13**, en base a las consideraciones y a la inadecuación de la ordenación del Plan Parcial al modelo territorial definido en las Normas Subsidiarias que se indican en el referido informe técnico.

Se recomienda al Excmo. Ayuntamiento de Las Ventas de Retamosa la conveniencia de tramitar el P.O.M.

7. LAS VENTAS DE RETAMOSA. EXPTE 031/10 PL. PAU CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DEL POLIGONO 10 "LAS PASTERAS". PROMOVIDO POR GESTION DE PATRIMONIOS E INVERSIONES SANSIL 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 22 de julio de 1.992.

Población: 2.873 habitantes (I.N.E. 2009)

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

Superficie: 166.663,71 m².

Situación: Al oeste del núcleo urbano a una distancia de cuatro kilómetros aproximadamente. Limita al norte con el Arroyo Valdepacheco; al este con unas urbanización residenciales y suelo rústico de reserva; al sur, con la vía pecuaria "Cordel de Hormigos" y al oeste, con Suelo Rústico de Reserva.

Sistema. Gestión indirecta. Agente urbanizador: Víctor Manuel Raso Vázquez.

TRAMITACIÓN.-

Según se deduce del expediente administrativo, el procedimiento seguido por el Excmo. Ayuntamiento de Las Ventas de Retamosa 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 10 de abril de 2007, relativo a la aprobación de la consulta previa presentada por D. Víctor Manuel Raso Vázquez en sesión celebrada en el Ayuntamiento el 30 de junio de 2006. Así mismo consta informe técnico de fecha 26 de junio de 2006.

Trámite de información pública de la propuesta de alternativa técnica:

Se adjuntan copias de los anuncios en el D.O.C.M. nº 138, de 2 de julio de 2007 y nº 177 de 24 de agosto de 2007 y en el diario "La Tribuna de Toledo" de 27 de junio de 2007 y "ABC" de 16 de agosto de 2007. Consta en el expediente certificado del Secretario del Ayuntamiento, de fecha 19 de noviembre de 2007, relativo a la elección de la alternativa técnica presentada por D. Víctor Manuel Raso Vázquez por ser la única presentada.

Apertura de Plicas:

Se aporta copia del acta de apertura de plicas celebrado el 3 de octubre de 2007. Se presenta una sola plica. Se aporta copia del decreto de la Alcaldía, de 25 de octubre de 2007, adjudicando la promoción del P.A.U. a D. Víctor Manuel Raso Vázquez.

Aprobación inicial:

Consta en el expediente certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 14 de abril de 2010 sobre aprobación del P.A.U. por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 25 de octubre de 2007

Notificación a los municipios colindantes:

Se aporta al expediente notificación a los municipios de La Torre de Esteban Hambrán y Fuensalida (sin registro de salida).

Informes sectoriales:

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

- **Autorización de los trabajos arqueológicos**, de fecha 21 de mayo de 2007, por parte de la Sección de Patrimonio.
- Resolución sobre la Afección al Patrimonio Arqueológico de la **Sección de Patrimonio de la Delegación Provincial de Cultura de Toledo**, de fecha 22 de agosto de 2007, en la que se informa favorablemente el proyecto de intervención arqueológica previo a la ejecución del PAU.
- En relación con el punto anterior, se aporta escrito del **Servicio de Patrimonio y Cultura** en el que se puntualiza que la resolución de autorización emitida con fecha 24 de agosto de 2007 no incluye ciertas parcelas “que se han incluido en el proyecto nuevo” que dicho órgano ha recibido.
- Informe de **Aguas de Castilla-La Mancha**, de 21 de julio de 2009, relativo al abastecimiento de agua del Municipio de las Ventas de Retamosa. Establece que el caudal asignable al municipio es de 16,49 litros / segundo.
- Informe de **Aguas de Castilla-La Mancha**, de 30 de septiembre de 2009, relativo al saneamiento y depuración. Estima el caudal de aguas residuales en 576 m³ por día en tiempo seco y 2.878 m³ por día en tiempo de lluvia. Así mismo señala que los desarrollos urbanísticos situados al oeste del municipio llevarán sus aguas residuales a una depuradora que costearán los promotores, no siendo factible su conexión a la depuradora gestionada por Aguas de Castilla-La Mancha.
- Informe del **Ministerio de Fomento**, de fecha 12 de agosto de 2009 en el que se indica que la actuación a desarrollar se encuentra **fuera de la zona de afección** de la Autovía A-5 y sus ramales de enlace.
- Informe del **Servicio Regional de Carreteras**, de fecha 27 de julio de 2009, en el que se indica que **no existe afección** a carreteras de titularidad autonómica.
- Escrito del Secretario General Accidental de la **Diputación de Toledo**, de fecha 20 de julio de 2009 en el que se indica que se ha emitido informe en el que se pone de manifiesto que el P.A.U. **no afecta** a carreteras dependientes de la Diputación.
- Informe de la **Delegación de Educación y Ciencia de Toledo**, de fecha 24 de julio de 2009, en el que se informa favorablemente el P.A.U. (cumplimiento de las determinaciones del anexo V del Reglamento de Planeamiento).

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

- Informe del órgano ambiental o **resultado del procedimiento de evaluación ambiental**.
- Informe de la **Confederación Hidrográfica del Tajo**.
- Informes o certificaciones de las compañías suministradoras de agua, electricidad y gas respecto de la viabilidad de prestación de los servicios.

Otros documentos:

- Oficio de la **Confederación Hidrográfica del Tajo** de de 3 de septiembre de 2009, en el que se requiere al interesado que indique expresamente la procedencia del recurso hídrico demandado, cuantifique las necesidades de agua previstas con el nuevo planeamiento y justifique, mediante certificación emitida por “Aguas de Castilla-La Mancha” si dispone de garantía suficiente para satisfacer las nuevas demandas requeridas. Así mismo se hace constar que “si no se aporta la documentación requerida, se resolverá en los términos que en derecho proceda”.
- Requerimiento del Servicio de Evaluación Ambiental, de fecha 22 de mayo, para que se aporte documentación.

- Requerimiento del Servicio de Evaluación Ambiental, de 8 de julio de 2009. Se indica que el proyecto se encuentra recogido en el Anexo II, grupo 8 de la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, **por lo que debe someterse a evaluación de impacto ambiental**. Así mismo, se hace constar que el escrito “tiene únicamente carácter informativo y no debe entenderse que pueda suplir a cualquier tipo de informe”.
- Escrito de la **Delegación Provincial de Agricultura y Desarrollo Rural de Toledo**, de fecha 25 de mayo de 2009, por el que se emplaza al Ayuntamiento al establecimiento de un convenio de colaboración para el deslinde de la vía pecuaria.
- Contestación del Ayuntamiento de Fuensalida, de 7 de julio de 2009, indicando que no se observan circunstancias que pudieran afectar directamente a sus intereses.
- Informe de la Técnico Municipal sobre el P.A.U. y el anteproyecto de urbanización, de fecha 8 de mayo de 2007. De su contenido se destaca lo siguiente:
 - Necesidad de obtener un informe de Confederación Hidrográfica para delimitar las zonas de servidumbre y policía del arroyo afectado.
 - No viabilidad de una E.D.A.R. por cada actuación urbanizadora.
 - Necesidad de especificar de dónde viene el agua. En caso de provenir de captaciones subterráneas (como en el caso de las urbanizaciones colindantes), debe realizarse un estudio justificando que se cuenta con capacidad suficiente para asumir el consumo.
- Notificación a diversos órganos administrativos, entidades y asociaciones, sin registro de salida.
- Notificaciones de la adjudicación del P.A.U. a los titulares de las parcelas afectadas, de fecha 26 de octubre de 2007.

DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

Plan Parcial de Mejora.

Superficie: 166.633,71 m²

Uso global: Industrial

Sistemas generales: ---

Dotacional Público:

Zona Verde:	16.823	m ² s
Equipamientos:	8.344,58	m ² s.

Infraestructuras:

Viarío:	47.159,26	m ² s
Instalaciones:	1.066,37	m ² s

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 Las Ventas de Retamosa 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 del Decreto 35/2008 por el que se regulan los órganos 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:

No se tiene constancia de que por el Excmo Ayuntamiento de Las Ventas de Retamosa 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.

El artículo 3.1 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo establece que *“El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado con expresión de los intereses generales a que sirve”*, por lo que la memoria justificativa debería haber razonado sobre el cumplimiento de la reclasificación pretendida con los artículos 2.2 y 10.a) de la misma, así como del artículo 106.2 RPTRLOTAU que establece que *“La clasificación de los terrenos como suelo urbanizable (SUB) 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**, como de la posibilidad de su incorporación inmediata al proceso urbanizador dentro de la secuencia lógica de desarrollo establecida por el Plan de Ordenación Municipal (POM).”*

Si bien es cierto que en los apartados 1.4 y 2 de la Memoria del Plan Parcial de Mejora se recoge que *“... ya que se enmarca además dentro de la lógica de desarrollo urbano previsto para el municipio por el Ayuntamiento dentro de sus criterios de planeamiento de una ordenación general coherente con el desarrollo urbano del municipio”* y que *“ Evidentemente el presente Plan Parcial no desvirtúa las opciones básicas de ordenación de Las Ventas de Retamosa ,, y cumple con eficacia las necesidades y los objetivos considerados en la ordenación primitiva.”*, en el instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Las Ventas de Retamosa –NNSS aprobadas el 22 de julio de 1992- se delimitaron 4 unidades de actuación industriales en la zona noreste del municipio cumpliendo además con la regla definitoria del modelo territorial prevista en el mismo que según el apartado 2.4.3 de la Memoria Justificativa rubricado JUSTIFICACIÓN venía definido de la siguiente forma: *“Los Sectores se han situado en torno a la trama tradicional concéntrica que se desarrolla a partir del núcleo tradicional de origen, conectando con la zona delimitada como suelo urbano, apoyándose en la red viaria existente, basada en la cual se esboza un crecimiento hacia estos sectores que quedará absorbido con este planeamiento de una manera más racional y ordenada”*. De las 4 UAI a fecha del presente informe quedan sin desarrollar la UAI-3 y la UAI-4 con superficies de 40.900 m² y 23.900 m².

Por tanto, la preexistencia de suelo vacante ya clasificado y calificado para uso industrial - cumpliendo la definición del modelo territorial de las NNSS que buscaban su localización según el criterio transcrito- junto con la localización del nuevo sector que se pretende reclasificar mediante el PP al oeste a más de 4 Km del núcleo vulnera tanto el modelo territorial definido en las NNSS a que se hace referencia en el art. 24.1.a) del TRLOTAU como lo dispuesto en el art. 106.2 RP.

En cuanto a las infraestructuras de depuración, tanto en el documento técnico como en el expediente administrativo, se ponen de manifiesto varias incoherencias no resueltas. En el documento técnico se alude a la financiación y ejecución de una depuradora exclusivamente para este ámbito, informándose con posterioridad por el técnico municipal con fecha 30 de mayo de 2007 –siguiendo el criterio general de la CHT- que *“No es viable la instalación de una EDAR para cada actuación urbanística, existiendo desarrollos colindantes que proponen la implantación de la misma, siendo, en su caso más factible la implantación de una conjunta. No obstante su implantación será objeto de consulta a la Confederación Hidrográfica del Tajo y a*

Aguas de Castilla La Mancha". Igualmente el certificado posterior del Sr Secretario municipal de fecha 19 de noviembre de 2007 recoge, en contra tanto del proyecto de PP como del informe técnico municipal que *"Que las aguas residuales irán al servicio de alcantarillado único del Ayuntamiento y que tienen suficiente capacidad para asimilar las mismas, así como el sistema de depuración"*, cuando posteriormente el informe de la entidad Infraestructuras de Agua de Castilla La Mancha de fecha 30 de septiembre de 2009 recoge que *"El municipio de Ventas de Retamosa se encuentra ubicado en dos cuencas vertientes una en la zona este y otra en la zona oeste. La depuradora que Aguas de Castilla La Mancha gestionará y que ha sido licitada por medio de la Sociedad Estatal de Aguas de la Cuenca del Tajo, recogerá y depurará las aguas residuales que se generen en el núcleo urbano y los desarrollos al Este del municipio. Por el contrario, los desarrollos urbanísticos situados al Oeste llevarán sus aguas residuales a una depuradora que costearán los promotores de los mismos. La localización del Polígono 10 al Oeste del municipio no harían, en principio, factible su conexión a la depuradora que Aguas de Castilla La Mancha depurará."*

Por otra parte concurre una de las causas de revisión contempladas en la parte tercera, capítulo III sobre NORMATIVA, apartado III.3-1.4.2. Revisión, en concreto: "A los 15 años de su entrada en vigor".

La interpretación de las causas sobre la procedencia de la revisión del planeamiento ha de hacerse también, en relación con el Reglamento de Suelo Rústico, en cuya Exposición de Motivos, después de hacer una referencia a la sostenibilidad, se recoge literalmente que *"La primera es la consideración del suelo rústico, no como un suelo residual de la actividad urbanística, sino como un recurso estratégico del primer orden cuya salvaguarda y protección constituye una manifiesta intención de la comunidad de Castilla La Mancha"* y el art. 57.2 RP, que como ya se ha mencionado, configura la reclasificación de suelo rústico como una facultad de carácter excepcional que, por tanto, ha de ser objeto de aplicación restrictiva.

En cuanto a la evaluación ambiental, por el Servicio de Evaluación Ambiental con fecha 8 de julio de 2009 y en atención a las conclusiones relacionadas con la evaluación ambiental preliminar de otro sector en la misma área recogía que: *"La presente modificación puntual es una de las muchas actuaciones que se están desarrollando en el término municipal de Las Ventas de Retamosa. De esta forma se está produciendo un crecimiento desordenado del municipio que responde a iniciativas privadas poniendo en peligro la conservación y sostenibilidad de los recursos de la zona. Por estos motivos se cree necesario y por ello se sugiere la elaboración de una Plan de Ordenación Municipal de forma que se lleve a cabo una ordenación racional del municipio, ajustándose a criterios de sostenibilidad y teniendo en cuenta los recursos de los que dispone el municipio."*

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 POLIGONO 10 "LAS PASTERAS"**, en base a las consideraciones que se indican en el referido informe técnico.

Se recomienda al Excmo. Ayuntamiento de Las Ventas de Retamosa la conveniencia de tramitar el P.O.M.

- 8. COBISA. EXPTE 201/07 PL. PAU CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR LOS ALMENDROS II. PROMOVIDO POR GROGEM SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**

Antes de proceder el ponente a la exposición del presente punto del orden del día se ausenta Felix Ortega Fernández

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

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

EN CUANTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:

- Se deberá recalcular el aprovechamiento tipo de esta área de reparto conforme a los art. 71 TRLOTAU y 33 RP, justificándose el coeficiente de ponderación aplicable a la edificabilidad destinada a vivienda protegida correspondiente a la cesión de aprovechamiento lucrativo municipal con arreglo al art. 34 RP y que no se supera la diferencia del 15% entre aprovechamientos tipo de sectores de suelo urbanizable para los que el planeamiento haya previsto un mismo uso global o mayoritario pormenorizado con arreglo al art. 32 RP. El Plan Parcial concretará la edificabilidad destinada a vivienda protegida teniendo en cuenta la homogeneización justificada.
- De conformidad con lo dispuesto en el art. 13.1 del RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17/11/2003, en lo referente a zonificación acústica, el PP deberá incluir de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación y recabarse conforme al art. 11.2 del mismo RD el informe preceptivo del órgano competente de la infraestructura y, en particular, de las Administraciones titulares de las carreteras.
- Se deberá aportar documentación refundida con las modificaciones hechas por el Plan Parcial, a la misma escala y sobre el mismo ámbito que la documentación de las Normas Subsidiarias que se vea afectada, y que servirá para sustituir dicha documentación
- Se deberá corregir las tramas correspondiente al uso "Infraestructuras" en el plano nº 5, Zonificación, ya que no corresponden esta trama con de la leyenda.
- El Proyecto de Urbanización deberá definir las siguientes obras a ejecutar:
 - Las redes de hidrantes y de riego.
 - Red de Media Tensión
 - Red de telefonía y de acceso a los servicios de telecomunicación.
 - Jardinería y amueblamiento urbano en el sistema de espacios libres
- Se incorporará al Proyecto de Urbanización las observaciones establecidas en el Anexo I del informe sobre accesibilidad de la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social de fecha 27 de abril de 2007

EN CUANTO A LOS INFORMES SECTORIALES:

- Se aportará informe de la Mancomunidad de Agua del Río Guajaraz sobre el abastecimiento de agua potable al sector.
- Se deberá recabar del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio el oportuno informe sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito

del ámbito de actuación según el art 26.2 de la Ley 32/2003 de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

- Para el Proyecto de Urbanización, se certificará por la Compañía Eléctrica la viabilidad de las previsiones del proyecto de conexión de las líneas de Media Tensión al transformador existente y el servicio de la potencia requerida para la Actuación.

EN CUANTO A LAS PLICAS:

- De la cláusula segunda “Compromisos que asume el urbanizador”, apartado h) del Convenio, se eliminará la referencia a la monetarización de la cesión del 10% del aprovechamiento, ya que esta monetarización contemplada por la LOTAU en su art.11 fue suprimida en la Ley 2/2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el TRLOTAU, debiendo indicar que el suelo en que se materialice la cesión del 10% del aprovechamiento del ámbito para Patrimonio Municipal del Suelo se destinará a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, haciendo constar esta circunstancia en el Registro de la Propiedad así como que quedan sujetos al derecho de tanteo y retracto.
- Se recalcularán los gastos de urbanización según lo establecido en el art. 115 del TRLOTAU, eliminando el concepto “13% de Gastos Generales” sobre el total de los gastos. Según la Ley 30/2007 de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, este porcentaje junto al del Beneficio Industrial se aplica al presupuesto de ejecución material, para obtener el Presupuesto base de licitación del contrato.
- Las alteraciones de los Planes que clasifiquen como suelo urbanizable el que previamente fuera rústico deberán prever las obras de urbanización necesarias y las aportaciones al patrimonio municipal de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen según el art. 39.4 del TRLOTAU.

EN CUANTO AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO:

- Se aportará resolución motivada del Pleno del Ayuntamiento sobre la viabilidad de la Consulta Previa.
- Se incorporará al expediente certificado del Ayuntamiento de que no ha habido alegaciones posteriores a la apertura de plicas.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que los colectores a los va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar su caudal actual con el de la nueva actuación.
- Igualmente deberá certificarse por el Ayuntamiento, que el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimo en hidrantes para el sector va a estar garantizado, sin perjuicio del resto del municipio.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento que no existen bienes públicos de otras Administraciones Públicas sujetos a legislación sectorial afectados por la ordenación del PAU distintos de aquellas a los que se ha solicitado informe.
- Antes de la aprobación definitiva el Ayuntamiento deberá requerir al promotor la acreditación de no hallarse incurso en prohibición de contratar, la capacidad de obrar y solvencia económica y financiera y profesional o técnica de conformidad con lo previsto

en la legislación básica de contratación y con arreglo a los medios de acreditación que se regulan en la misma. El FJ 9 de la STS de 27 de enero de 2009 recoge con cita de la sentencia de 08 de abril de 2008 que: “En nuestras sentencias de fechas 04 de enero de 2007 y 05 de febrero de 2008 hemos tenido ocasión de indicar que los preceptos legales y reglamentarios autonómicos han de interpretarse en armonía con la legislación estatal básica, pero, en cualquier caso, en esas mismas sentencias y en las de fecha 28 de diciembre de 2006, 27 de marzo de 2007, 06 de junio de 2007, 27 de diciembre de 2007 y de 27 de febrero de 2008, hemos declarado que es aplicable a las adjudicaciones de actuaciones urbanísticas contempladas en la Ley autonómica valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, lo dispuesto en la Ley de Contratos de la Administraciones Públicas 13/1195, de 18 de mayo, y en el texto refundido de la misma, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000 de 16 de junio, dado que estos textos legales constituyen legislación básica sobre contratos administrativos de acuerdo con el art. 149.1.18ª de la Constitución y han incorporado a nuestro ordenamiento interno el propio de la Unión Europea, entre otras la Directiva 93/37/CEE en materia de contratos de obra. “

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

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

SUELO RÚSTICO

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

9. TEMBLEQUE. EXPTE. 090/09 SNU. BAR-RESTAURANTE, PROMOVIDO POR CACERIAS FELIX EL NAVARRO, SL

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

DENEGAR la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **CACERÍAS FÉLIX EL NAVARRO, S.L.** para la instalación de **BAR-RESTAURANTE**, en finca de **32.632,00 m²**, **Polígono 91, parcela 77**, localizada en el municipio de **TEMBLEQUE**, al incumplir con el Art. 26.2 del Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU en cuanto a la acreditación de inexistencia en un radio de 5 kms. de otros establecimientos hosteleros de su misma clase (el casco urbano de Tembleque se sitúa a 1.000 m aproximadamente).

Debiendo el Ayuntamiento proceder a la denegación de la licencia y al archivo del procedimiento, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43.10.b) del Reglamento de Suelo Rústico.

10. PAREDES DE ESCALONA. EXPTE. 131/09 SNU. VALLADO, PROMOVIDO POR PATRICIO RODRIGUEZ CIVERA

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

DENEGAR la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **D. PATRICIO RODRIGUEZ CIVERA** para la instalación de **VALLADO**, en finca de **33.161 m²**, **Polígono 2, parcela 1426**, localizada en el municipio de **PAREDES DE ESCALONA**, por incumplimiento del artículo 12 en relación con el art. 34.2 RSR en cuanto a que este uso no está entre los expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros, y así mismo, por no estar expresamente permitido este uso en el suelo rústico no urbanizable de especial protección natural por afección al Lugar de Interés Comunitario (LIC) LIC "Sierra de San Vicente y Valles del Tiétar y Alberche.

Debiendo el Ayuntamiento proceder a la denegación de la licencia y al archivo del procedimiento, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43.10.b) del Reglamento de Suelo Rústico.

11. CEDILLO DEL CONDADO. EXPTE. 089/09 SNU. PLANTA FOTOVOLTAICA, PROMOVIDO POR BAI FOTOVOLTAICA, SL

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

DENEGAR la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **B.A.I. FOTOVOLTAICA, S.L.** para la instalación de **PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA**, en finca de **68.032 m²**, **Polígono 20, parcela 7**, localizada en el municipio de **CEDILLO DEL CONDADO**, justificándose en las siguientes razones:

El artículo 29.1 del Reglamento de Suelo Rústico establece que las instalaciones energéticas de titularidad privada, ya vayan a prestar un servicio público o sean para uso privativo, solo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba.

El planeamiento municipal establece las normas aplicables al suelo no urbanizable en el capítulo IV. En el punto 4.1 se dice textualmente: "*No se permitirán otros aprovechamientos que los agrícolas, forestales, paisajísticos y los extractivos actuales*".

Resulta, por tanto, que la actividad para la que se solicita calificación urbanística no está permitida por las Normas Subsidiarias del municipio.

Debiendo el Ayuntamiento proceder a la denegación de la licencia y al archivo del procedimiento, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43.10.b) del Reglamento de Suelo Rústico.

12. GUADAMUR. EXPTE. 072/09 SNU. NAVE PARA ARTESANIA, PROMOVIDO POR CONSTRUCCIONES FABIAN CARROBLES, SL

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

DENEGAR la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **FABIÁN CARROBLES, S.L.** para la instalación de **Nave para almacenamiento de productos de construcción**, en finca de **18.168 m²**, localizada en el municipio de **GUADAMUR**, justificándose en las siguientes razones:

El Capítulo IX de las Normas Urbanísticas del P.O.M. de Guadamur establecen las determinaciones de aplicación en suelo rústico:

El artículo 154 establece que la superficie mínima de la parcela para uso industrial debe ser al menos 20.000 m².

El artículo 155.5 prohíbe cualquier tipo de uso industrial en el suelo rústico de protección.

El artículo 159 establece que los únicos usos permitidos en Suelo Rústico de Protección Cultural son los vinculados al sector primario (con determinadas condiciones) y el dotacional de carácter cultural.

Resulta, por tanto, que el uso o actividad que se pretende no está permitido por el planeamiento urbanístico y, además, no cumple con el requisito de parcela mínima.

Debiendo el Ayuntamiento proceder a la denegación de la licencia y al archivo del procedimiento, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43.10.b) del Reglamento de Suelo Rústico.

13. MENTRIDA. EXPTE. 090/03 SNU. NAVE-ALMACEN AGRICOLA, PROMOVIDO POR FRANCISCO JAVIER VILLAMIEL CABALLERO

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 **FRANCISCO JAVIER VILLAMIEL CABALLERO** para la **CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE ALMACÉN PARA USO AGRÍCOLA**, en finca de **1.341 m²**, **Polígono 36, parcela 113**, localizada en el municipio de **MENTRIDA**, al no poder cumplir la construcción de la nave los retranqueos preceptivos y en concreto el retranqueo que se estipula en las NNSS de Méntrida, en su apartado 4.2 de Suelo No Urbanizable, por el cual la distancia mínima a linderos deberá ser al menos igual a la altura, esto es, 8,12 m, siendo la distancia planteada en proyecto de 4,18 y 5 metros a cada lindero, y 6,53 m al camino, no pudiendo ampliarse ninguna de estas distancias debido a las reducidas dimensiones de la parcela, y al alto nivel de ocupación, el cual también se supera respecto a lo estipulado en las NNSS, en dónde se permite como máximo una ocupación del 20%, siendo la superficie realmente ocupada del 22,6%.

Debiendo el Ayuntamiento proceder a la denegación de la licencia y al archivo del procedimiento, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43.10.b) del Reglamento de Suelo Rústico.

14. MEJORADA. EXPTE. 011/09 SNU. ESTACION DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES, PROMOVIDO POR VILLA ROMANA GOLF, SL Y DESARROLLOS URBAPLANING SL

Tras la exposición realizada por el ponente la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros, **ACUERDA**

Dejar el expediente sobre la mesa para que se vea en próximas comisiones.

15. NAVAMORCUENDE. EXPTE. 019/07 SNU. VIVIENDA UNIFAMILIAR, PROMOVIDO POR BEATRIZ BERNAL AGUILAR, JOSE GARCIA VELASCO GARCIA

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 **BEATRIZ BERNAL AGUILAR** para la **CONSTRUCCIÓN DE 1 VIVIENDA**, en finca de **372.691 m²**, **Polígono 12, parcela 60**, localizada en el municipio de **NAVAMORCUENDE**, al pretenderse la construcción de una vivienda en Suelo Rústico No Urbanizable Protegido con Protección Ecológico-Agrícola, según el plano DSU3: "Calificación del Suelo No Urbanizable" de la Delimitación de Suelo Urbano del Municipio y por existir un Lugar de Interés Comunitario (LIC) según se desprende de la página de información INES de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, cuya figura se menciona en la ley 9/1999 de 26 de Mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha, lo que implica que este tipo de suelo debe considerarse como Suelo Rústico No Urbanizable con Protección Natural según el art. 5.1.b), prevaleciendo dicha clasificación y su régimen frente al planeamiento municipal, además de no estar expresamente permitido este uso en la normativa urbanística de aplicación al municipio, incumplándose el art. 12 del Reglamento de Suelo Rústico.

Debiendo el Ayuntamiento proceder a la denegación de la licencia y al archivo del procedimiento, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43.10.b) del Reglamento de Suelo Rústico.

16. OROPESA Y CORCHUELA. EXPTE. 024/06 SNU PISCINAS, PROMOVIDO POR ANGELA MORENO MARTIN

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 **ANGELA MORENO MARTÍN** para la instalación de **PISCINAS**, en finca de **407.889 m²**, **Polígono 12, parcela 5035**, localizada en el municipio de **OROPESA Y CORCHUELA**, por el incumplimiento del artículo 26 en relación con el art. 12 del Reglamento de Suelo Rústico en cuanto a que este uso no está entre los expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial, y urbanístico aplicable, en este caso, por estar prohibidas por el en el art.7.3.1. de las NN.SS. Igualmente, por no estar expresamente permitido este uso en el suelo rústico no urbanizable de especial protección natural por afección al Lugar de Interés Comunitario (LIC) Sierra de San Vicente y Valles del Tietar y Alberche y Zona de Especial Protección de las Aves (ZEPA) Valle del Tietar y embalses de Rosarito y Navalcán, donde se ubica.

Debiendo el Ayuntamiento proceder a la denegación de la licencia y al archivo del procedimiento, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43.10.b) del Reglamento de Suelo Rústico.

17. ALMENDRAL DE LA CAÑADA EXPTE. 126/09 SNU. CONTENEDOR METALICO PARA ALMACEN AGRICOLA, PROMOVIDO POR ADEQUA INGENIERIA, SLL

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

DENEGAR la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **D. JOSE MARÍA CORONADO BUENO (ADEGUA INGENIERÍA, S.L.L.)** para la instalación de **CONTENEDOR METÁLICO PARA ALMACÉN AGRÍCOLA**, en finca de **25.679 m²**, **Polígono 8, parcela 803**, localizada en el municipio de **ALMENDRAL DE LA CAÑADA**, por el incumplimiento del artículo 19 en relación con el art. 12 del Reglamento de Suelo Rústico en cuanto a que este uso no está entre los expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial, y urbanístico aplicable. A la parcela se le aplica el régimen del SRNU de protección natural por su inclusión en el Lugar de Interés Comunitario (LIC). Sierra de San Vicente y Valles del Tiétar y Alberche

Debiendo el Ayuntamiento proceder a la denegación de la licencia y al archivo del procedimiento, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43.10.b) del Reglamento de Suelo Rústico.

18. URDA EXPTE. 048/07 SNU. VERTEDERO DE INERTES, PROMOVIDO POR HNOS. ORGANERO, SL

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

OTORGAR la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **HNOS. ORGANERO, S.L.** para la instalación de **VERTEDERO DE INERTES** en finca de superficie **15.503 m²**, localizada en el municipio de **URDA**, Polígono 36, parcela 609, de conformidad con lo dispuesto por los art. 64.4 TRLOTAU, 43.9 RSR, 42.1.b) RSR y 9.1.g) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo de 2008, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, OTORGAR la calificación interesada, quedando condicionada la eficacia de la calificación conforme a los art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR al cumplimiento de la totalidad de las medidas y condiciones fijadas en la RESOLUCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DEL VERTEDERO, a la obtención de la autorización de la Delegación Provincial de Cultura a los efectos del art. 21 de la Ley 4/90 y de la CHT para derivaciones temporales de agua y a verificar por el Ayuntamiento el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 16.2 RSR.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 24 RSR, en la calificación que se otorgue y el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.1 del RSR el contenido de la calificación urbanística será el siguiente:

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (art. 38.1.1º RSR).

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.1º del RSR se deberá respetar el contenido de la Resolución 23-09-2009 de la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental, sobre la autorización del proyecto denominado: Relleno mediante inertes de la cantera de calizas "Extramuros" para la ejercer actividades de gestión de residuos en Urda, cuyo promotor es Hermanos Organero S.L., así como el contenido de la resolución 22-03-2006 publicada en el DOCM nº 80, el 17-04-2006.

- En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 38.1.2º del RSR, se deberá acordar el plan de replantación fijando la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación o medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación y en cumplimiento del Art. 38.1.3º del RSR se deberá acordar como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de la actividad que se proyecta, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, incluida la eliminación de zapatas y cualquier otra

obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

- De acuerdo con el art. 24.5 la totalidad de la finca quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo de aplicación el resto de efectos regulados en el mismo apartado.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del art. 17 del RSR, el Ayuntamiento de Urda deberá:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR).
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas (Art. 17 d) RSR).
- Que la obra, construcción o instalación cuente con la cobertura formal y material de licencia en vigor, determinando la caducidad de la licencia la de la calificación (Art. 17 c) RSR) y advirtiendo en la licencia que la caducidad de esta implicará la de la calificación (Art. 40 RSR).

De conformidad con lo dispuesto en el art. 24.5 RSR la totalidad de la superficie de las fincas queda vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo de aplicación los efectos que a continuación se establecen en el apartado citado.

De conformidad con lo establecido en el Art. 33 del Reglamento de Suelo Rústico, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustantiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

Conforme al Art. 43.11 de RP la calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal o por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.

Conforme al Art. 58 del TRLOTAU los deberes y cargas previstos en la misma en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de las calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de aquéllos, deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

19. LOS YEBENES EXPTE. 032/09 SNU. NAVE AGRICOLA, PROMOVIDO POR JESUS JIMENEZ DIEZMA

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

OTORGAR la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **JESUS JIMENEZ DIEZMA** para la instalación de **NAVE AGRÍCOLA**, en finca de 16.520 m², con una superficie construida de 300 m² localizada en el municipio de **LOS YÉBENES**, Polígono 20, parcela 182 al adaptarse la instalación a los requisitos exigidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Reglamento de Suelo Rústico (Decreto

242/2004, de 27-07-2004), en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (Orden 31-03-2003), y en las NN.SS. de Los Yébenes, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística, conforme a los art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR, a la obtención del informe de Consejería de Agricultura y Medio Ambiente y del visado de la Delegación Provincial de Cultura a los efectos del art. 21 de la Ley 4/90, lo que será comprobado por el Ayuntamiento en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos sustantivos establecidos en el art.19 RSR, en la calificación que se otorgue y el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.1 del RSR el contenido de la calificación urbanística será el siguiente:

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (art. 38.1.1º) RSR).
- De acuerdo con el art. 19.5 del RSR y del art. 4 de las ITP la totalidad de la finca quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo de aplicación el resto de efectos regulados en el mismo apartado.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del RSR, el Ayuntamiento de Los Yébenes deberá:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR).
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas (Art. 17 d) RSR).
- Que la obra, construcción o instalación cuente con la cobertura formal y material de licencia en vigor, determinando la caducidad de la licencia la de la calificación (Art. 17 c) RSR) y advirtiendo en la licencia que la caducidad de esta implicará la de la calificación (Art. 40 RSR).

Conforme al Art. 43.11 de RP la calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal o por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.

Conforme al Art. 58 del TRLOTAU los deberes y cargas previstos en la misma en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de la calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de aquéllos, deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

20. URDA EXPTE. 016/10 SNU. INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA, PROMOVIDO POR PROMOCIONES Y OBRAS JUVIA 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 **PROMOCIONES Y OBRAS JUVIA S.L.** para la instalación de **INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA**, en finca de 13.379 m², con una superficie ocupada

por las placas de 761,10 m², localizada en el municipio de **URDA**, Polígono 13, parcela 6 al adaptarse la instalación a los requisitos exigidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (Orden 31-03-2003), y en las NN.SS. de Urda, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística, conforme a los art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR, a la obtención del informe de Consejería de Agricultura y Medio Ambiente y del visado de la Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura a los efectos del art. 21 de la Ley 4/90, lo que será comprobado por el Ayuntamiento en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 29 RSR, en la calificación que se otorgue y el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.1 del RSR el contenido de la calificación urbanística será el siguiente:

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (art. 38.1.1º) RSR).
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º RSR no se considera que sea necesaria fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación por ubicar la instalación en la cubierta de la nave.
- En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 38.1.3º del RSR se deberá acordar como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de la actividad que se proyecta, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones al término de la actividad y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.
- De acuerdo con el art. 29.6 RSR la totalidad de la finca quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo de aplicación el resto de efectos regulados en el mismo apartado.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del RSR, el Ayuntamiento de Urda deberá:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR).
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas (Art. 17 d) RSR).
- Que la obra, construcción o instalación cuente con la cobertura formal y material de licencia en vigor, determinando la caducidad de la licencia la de la calificación (Art. 17 c) RSR) y advirtiendo en la licencia que la caducidad de esta implicará la de la calificación (Art. 40 RSR).

De conformidad con lo establecido en el Art. 33 del Reglamento de Suelo Rústico, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustantiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

Conforme al Art. 43.11 de RP la calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal

o por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.

Conforme al Art. 58 del TRLOTAU los deberes y cargas previstos en la misma en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de las calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de aquéllos, deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

21. LA PUEBLA DE MONTALBAN. EXPTE. 107/09 SNU. EXPLOTACION DE ARIDOS LA BOYERIZA, PROMOVIDO POR GRAVERA LOS DORAOS, SL

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

OTORGAR la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **GRAVERA LOS DORAOS S.L.** para la instalación de **EXPLOTACIÓN DE ÁRIDOS**, en finca de **717.103 m²**, **Polígono 39, Parcela 1 y 2**, localizada en el municipio de **LA PUEBLA DE MONTALBAN**, de conformidad con lo dispuesto por los art. 64.4 TRLOTAU, 43.9 RSR, 42.1.b) RSR y 9.1.g) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo de 2008, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, quedando condicionada la eficacia de la calificación conforme a los art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR a:

- Adquiera eficacia la modificación puntual Nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.
- La obtención de los informes o resoluciones favorables de los diferentes organismo interesados, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal, así como al cumplimiento de la totalidad de las medidas e indicaciones que se relacionan en los mismos.
- Se debe presentar Certificado de la Comunidad de Regantes donde se aclare la posible afección o no de la acequia que se localiza en los límites de la explotación.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 22 RSR, en la calificación que se otorgue y el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.1 del RSR el contenido de la calificación urbanística será el siguiente:

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (art. 38.1.1º) RSR).

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º y 3º RSR se deberá respetar el contenido de la Resolución 17-08-2009 de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre la declaración de impacto ambiental del proyecto denominado: Explotación de Áridos La Boyeriza, cuyo promotor es Gravera "Los Doraos S.L.", en el término municipal de La Puebla de Montalbán.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del RSR, el Ayuntamiento de La Puebla de Montalbán deberá:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR).

- Que la obra, construcción o instalación cuente con la cobertura formal y material de licencia en vigor, determinando la caducidad de la licencia la de la calificación (Art. 17 c) RSR) y advirtiendo en la licencia que la caducidad de esta implicará la de la calificación (Art. 40 RSR).

De conformidad con lo dispuesto en el art. 22.5 RSR la totalidad de la superficie de la fincas queda vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo de aplicación los efectos que a continuación se establecen en el apartado citado.

Conforme al Art. 43.11 de RP la calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal o por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.

Conforme al Art. 58 del TRLOTAU los deberes y cargas previstos en la misma en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de la calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de aquéllos, deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

La superficie de terrenos que debe ser objeto de replantación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno se ajustará a lo establecido por la resolución de 17-08-2009 de la Dirección General de Evaluación Ambiental.

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

22. ONTIGOLA. EXPTE. 129/06 SNU. NAVE INDUSTRIAL LOGISTICA, PROMOVIDO POR TECNYCONTA S.A.

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

OTORGAR la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **TECNYCONTA CARRERAS A.I.E.** para la instalación de **NAVE INDUSTRIAL LOGÍSTICA** en finca de superficie 282.131 m², localizada en el municipio de **ONTÍGOLA**, Polígono 1, parcela 2, de conformidad con lo dispuesto por los art. 64.4 TRLOTAU, 43.9 RSR, 42.1.b) RSR y 9.1.g) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo de 2008, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, quedando condicionada la eficacia de la calificación, conforme a los art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR, al cumplimiento de la totalidad de las medidas y condiciones fijadas en la Resolución 06/07/2009 de la Delegación, de Industria, Energía y Medio Ambiente, así como a la obtención de la autorización de la Delegación Provincial de Cultura a los efectos del art. 21 de la Ley 4/90, a la obtención de informe por la CHT por la afección del arroyo de las Salinas, a la obtención de informe de Fomento respecto de todas las cuestiones que plantee el proyecto -además del acceso a través de la glorieta de la N400, pk 37- respecto de todas las vías que limitan la parcela, y a la verificación por el Ayuntamiento del cumplimiento de lo dispuesto en el art. 16.2 RSR.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 23 RSR, en la calificación que se otorgue y el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias.

Igualmente se advierte que la calificación no modifica la clasificación del suelo que seguirá siendo rústico de reserva a efectos de aplicación de su régimen jurídico y no sustituye en ningún caso a las obligaciones de promoción derivadas de la adjudicación de la parcela a las que hace referencia la cláusula quinta de la escritura de 02 de agosto de 2006 y los efectos de su resolución.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.1 del RSR la calificación urbanística se establece en los siguientes terminos:

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (art. 38.1.1º RSR).
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.1º del RSR se deberá respetar el contenido de la Resolución 06-07-2009 de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente, sobre la evaluación de impacto ambiental del proyecto denominado: Nave logística, cuyo promotor es Tecnycontra Carreras, A.I.E., publicada en el DOCM nº 137 de 16 de julio de 2009.
- En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 38.1.2º del RSR, se deberá acordar el plan de replantación fijando la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación o medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación, que no podrá ser inferior a la mitad de la totalidad de la finca, es decir 141.066 m2, y en cumplimiento del Art. 38.1.3º del RSR se deberá acordar como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de la actividad que se proyecta, el desmantelamiento total de las obras e instalaciones, incluida la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.
- De acuerdo con el art. 23.5 RSR la totalidad de la finca quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo de aplicación el resto de efectos regulados en el mismo apartado.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del art. 17 del RSR, el Ayuntamiento de Ontígola deberá:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR).
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas (Art. 17 d) RSR).
- Que la obra, construcción o instalación cuente con la cobertura formal y material de licencia en vigor, determinando la caducidad de la licencia la de la calificación (Art. 17 c) RSR) y advirtiendo en la licencia que la caducidad de esta implicará la de la calificación (Art. 40 RSR).

De conformidad con lo dispuesto en el art. 23.5 RSR la totalidad de la superficie de la finca queda vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo de aplicación los efectos que a continuación se establecen en el apartado citado.

De conformidad con lo establecido en el Art. 33 del Reglamento de Suelo Rústico, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustantiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

Conforme al Art. 43.11 de RP la calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal o por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.

Conforme al Art. 58 del TRLOTAU los deberes y cargas previstos en la misma en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de la calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de aquéllos, deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

23. EL CARPIO DE TAJO. EXPTE. 010/10 SNU. CENTRAL SOLAR TERMoeLECTRICA, PROMOVIDO POR ENEL UNION FENOSA RENOVABLES

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 **ENEL UNIÓN FENOSA RENOVABLES SA.** para la implantación de una **CENTRAL SOLAR TERMoeLÉCTRICA** en las parcelas 2 del polígono 30, 1, 3 y 6 del polígono 36, 1 y 2 del polígono 37 y 3 y 4 del polígono 38, localizada en el municipio de **EL CARPIO DE TAJO**, en base a las siguientes consideraciones:

La inclusión de las parcelas a las que se refiere la solicitud de calificación en las que se pretende la implantación de la planta solar termoeléctrica en el perímetro de la zona regable del margen izquierdo del canal de Castrejón ampliado mediante Real Decreto 1457/2009, de 11 de septiembre, -con declaración de interés nacional- según se observa en el plano incorporado al expediente con la definición del perímetro determina la adscripción de las mismas a la clase de suelo rústico no urbanizable de especial protección de regadío con motivo de la infraestructuras hidráulicas que les dan servicio y, por tanto, la aplicación del régimen jurídico propio de éste por efecto de la combinación de la Disposición Transitoria Quinta 3 y Disposición Transitoria Cuarta 1.1.1.b) del TRLOTAU y su incompatibilidad actual con los usos previstos en el artículo 29 RSR.

Al efecto hay que recordar que la Resolución de la DG de Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura de 08.06.2009 deniega el cambio de calificación de determinadas parcelas sitas en el término municipal de El Carpio de Tajo en la zona regable de Castrejón margen izquierda por la que se resuelve la solicitud del representante de EUFER Renovables Ibéricas 2004 S.A. – según el antecedente de hecho segundo de la misma- “*para la desafección de 246 Has de suelo rústico protegido para regadío para la instalación de una planta solar termoeléctrica de 50 MW en las parcelas 2 del polígono 30, 1, 3 y 6 del polígono 36, 1 y 2 del polígono 37 y 3 y 4 del polígono 38 del citado término municipal del Catastro de Rústica de EL Carpio de Tajo*” acordándose, previa la fundamentación jurídica oportuna “ **DENEGAR** el cambio de destino de 246 Has de suelo rústico protegido para regadío para la instalación de una planta solar termoeléctrica de 50 MW, en las parcelas del Catastro de rústica de El Carpio de Tajo, en la zona regable de Castrejón Margen Izquierda.”

El fundamento jurídico principal de la resolución es la ausencia del instrumento de planificación energética adecuado –Plan Estratégico para el Desarrollo Estratégico de Castilla La Mancha- que en el marco de la Ley 1/2007, de 15 de febrero, de Fomento de las Energías Renovables e Incentivación del Ahorro y Eficiencia Energética en Castilla-La Mancha, establezca y/o declare la aptitud de la zona de regadío público de interés general es apta para la implantación de la central termoeléctrica generadora de energía.

Con la citada resolución, la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente tutela, en el ejercicio de sus competencias, un interés supramunicipal, en materia de carácter sectorial, concretado en la declaración de interés nacional de la zona regable por las inversiones cuya ejecución ha puesto en valor los terrenos incluidos en el perímetro determinado por el Real Decreto 1457/2009, de 11 de septiembre, declarando la incompatibilidad entre la protección de los recursos agrarios y los usos pretendidos a través de la solicitada calificación urbanística a favor de los primeros en tanto se apruebe el Plan para el Desarrollo Estratégico en el marco de la Ley 1/2007.

No obstante lo anterior, cabe señalar que tanto la clasificación del suelo como, en base a ésta, la legitimación de usos que puedan autorizarse son cuestiones que, conforme al artículo 44 TrLOTAU, habrán de determinarse por obra del planeamiento general del municipio, Plan de Ordenación Municipal (POM) hoy en tramitación, una vez entre éste en vigor tras su aprobación definitiva; tramitación en la cual habrán de recabarse y tenerse en consideración los informes sectoriales pertinentes, entre ellos el de la Consejería competente en materia de agricultura sobre las cuestiones relativas a las zonas regables incluidas en el término municipal de El Carpio de Tajo a efectos de la antedicha clasificación urbanística de las mismas.

Debiendo el Ayuntamiento proceder a la denegación de la licencia y al archivo del procedimiento, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43.10.b) del Reglamento de Suelo Rústico.

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

24. OCAÑA. EXPTE. 048/10 SNU. INSTALACIÓN DE DOS ESPACIOS PUBLICITARIOS, PROMOVIDO POR INDETREIN PUBLICIDAD 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**

INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el expediente presentado por **INDETREIN PUBLICIDAD** para la instalación de **DOS ESPACIOS PUBLICITARIOS**, en finca de superficie de 14.731 m² localizada en el municipio de **OCAÑA**, parcela 8, polígono 1, por incumplimiento del artículo 55 del TRLOTAU y el artículo 16 del Reglamento de Suelo Rústico en cuanto a que en el suelo rústico se prohíbe la colocación y mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares.

25. MADRIDEJOS. EXPTE. 045/10 SNU. INSTALACIÓN DE TORRE METEOROLÓGICA, PROMOVIDO POR ENDESA COGENERACION Y RENOVABLES 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**

INFORMAR FAVORABLEMENTE los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **ENDESA COGENERACIÓN Y RENOVABLES S.L.**, en finca de superficie de 35.502 m² localizada en el municipio de **MADRIDEJOS**, parcela 31, polígono 14, por adaptarse la instalación a los requisitos exigidos en el art. 172 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004), indicando que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse las instalaciones sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento y sin perjuicio del resto de informes que el Ayuntamiento tenga que recabar para la acordar su autorización provisional.

26. SANTA CRUZ DE LA ZARZA. EXPTE. 047/10 SNU. INSTALACIÓN TEMPORAL PLANTA SUELO-CEMENTO, PROMOVIDO POR FERPER OBRA CIVIL 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**

INFORMAR FAVORABLEMENTE los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **FERPER OBRA CIVIL S.L.**, en finca de superficie de 4.604 m² localizada en el municipio de **SANTA CRUZ DE LA ZARZA**, parcela 5, polígono 38, por adaptarse la instalación a los requisitos exigidos en el art. 172 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004), **indicando que el plazo previsto será el estrictamente necesario para la ejecución de las obras que lo motivan. Habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse las instalaciones sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.**

27. ILLESCAS. EXPTE. 038/10 SNU. L.A.M.T. DE 20 KV. MAS C.T.I. 50 KV, PROMOVIDO POR DANIEL ESPUELA GARCIA

Tras la exposición realizada por el ponente la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros, **ACUERDA**

Dejar el expediente sobre la mesa para que se vea en próximas comisiones.

Ruegos y preguntas

Ninguna

No habiendo más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión, siendo las 10:55 del día de la fecha, de la que yo como Secretaria doy fe.

