

D^a. CRISTINA GÓMEZ SÁNCHEZ, SECRETARIA DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CERTIFICA:

Que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 29 de junio de 2023, en relación con el punto 3 del orden del día, referido al **PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CUENCA**, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:



«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36.1 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 134 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR**, en fase de redacción técnica del Plan de Ordenación Municipal de Cuenca, la consulta efectuada a la Consejería de Fomento (dentro de sus competencias en materia de ordenación territorial y urbanística), por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Cuenca (como Administración promotora del citado Plan), para definir un modelo territorial municipal acorde con su contexto supramunicipal y, en su caso, con los Planes de Ordenación del Territorio en vigor, con las siguientes consideraciones:

I.-MEMORIA INFORMATIVA.

- **Marco normativo** (punto 1, cuadro del apartado 2.1.2 del Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales, en adelante NTP).

Con carácter general, deberá revisarse y actualizarse el marco jurídico en el que se basa la redacción del Plan.

Además, con objeto de establecer la incidencia de las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial, se citarán y analizarán las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial vigentes que afecten al contenido del plan (Proyecto de Singular Interés “Nueva Área Dotacional de El Terminillo (Cuenca)”; Plan de Singular Interés denominado “Economía Circular Los Palancares”).

- **Análisis del territorio** (punto 3, cuadro del apartado 2.1.2 NTP).
 - **Encuadre Territorial.**

Con el objeto de situar al municipio en un marco territorial más amplio, se recogerán y analizarán las infraestructuras y dotaciones territoriales existentes o en proyecto, con su ámbito de influencia, y las interrelaciones con otros núcleos urbanos, o desarrollos urbanísticos existentes o previstos, que puedan influir en las determinaciones del plan. A tales efectos, exclusivamente se mencionan en este apartado de la memoria informativa la autovía A-40 y la línea de alta velocidad ferroviaria Madrid / Castilla- La Mancha / Comunidad Valenciana / Murcia, sin considerar, entre otras, ni la previsión de las infraestructuras viarias como la autovía de Cuenca-Teruel y la autovía de Cuenca-



Albacete, ni las dotaciones con carácter territorial como el Hospital, la Universidad, el Centro Nacional de Estudios Penitenciarios, las estaciones de transporte, etc.

- Ámbito del plan.

El documento presentado deberá definir en la memoria (no exclusivamente en planos) todos los límites físicos y administrativos del municipio, delimitando el término municipal utilizando las referencias del Instituto Geográfico Nacional y catastrales, dando prioridad a las primeras.

- Medio Físico.

Con respecto a las características del paisaje rural, el Avance recoge, con un enfoque global, las unidades que conforman el paisaje del municipio de Cuenca según el Atlas de los Paisajes de España, elaborado por el Ministerio de Medio Ambiente en el año 2004, e incorpora, según los datos recogidos en el Censo Agrario, la superficie dedicada a la agricultura y ganadería. No obstante, se deberán determinar, mediante los correspondientes estudios y con mayor precisión, las características del paisaje rural, e identificar las áreas de interés paisajístico, ecológico o histórico-artístico.

En todo caso, este apartado se redactará en coordinación con el Informe de Sostenibilidad Ambiental citado en la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, que se formalizará en documento separable, resumiendo el contenido informativo de la documentación ambiental.

- Afecciones.

Considerando que pueden condicionar la actividad urbanística, se identificarán en la memoria (no sólo en los planos de información "I.04. Afecciones"), con el detalle necesario para redactar los planos de ordenación, las afecciones sectoriales y dominios públicos en relación con las redes de comunicaciones y transportes, así como con usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, o de residuos.

Se señalarán igualmente los proyectos de infraestructura de cualquier ámbito territorial aprobados por las Administraciones públicas o entidades privadas competentes, con incidencia en la mejora de los servicios públicos actuales del municipio, citando los plazos de ejecución comprometidos.

En este apartado, y en relación con la red viaria y a la vista de las características del municipio, se estudiará la situación actual del tráfico, del transporte colectivo y de la accesibilidad, así como los niveles de ruido que permitan definir los correspondientes mapas de ruido y la futura localización de usos residenciales o dotacionales y la orientación de las edificaciones.

- Otra información relevante.

Se describirá, con el detalle necesario para justificar las decisiones de ordenación a nivel de término municipal, las instalaciones relevantes de carácter industrial, terciario o dotacional (y entre ellas las de carácter energético como plantas solares fotovoltaicas o eólicas y sus infraestructuras de evacuación), situadas fuera de los núcleos urbanos y las relacionadas con usos ganaderos o agrícolas que puedan interferir con el desarrollo urbano.





- **Análisis socio-económico del municipio** (punto 4, cuadro del apartado 2.1.2 NTP).

En el apartado correspondiente a la estructura de la población actual se analizan cuestiones como la edad (con desagregación por género), población migrante, nivel de ocupación o renta y capacidad de consumo. No obstante, se deberán contemplar aspectos como nivel educativo, sectores económicos, relaciones entre lugar de residencia y lugares de nacimiento y trabajo, movimiento natural, etc.

- **Medio urbano. Infraestructuras** (punto 5.2, cuadro del apartado 2.1.2 NTP).

Se hace constar que se indica en la memoria informática del Avance que: “*Los contenidos en esta materia figuran en el documento del Informe de Medio y Metabolismo Urbano*”, no incluyéndose ningún Anexo al respecto entre la documentación facilitada.

Con objeto de recoger la información que permita relacionar clasificación del suelo e infraestructuras, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Planeamiento, así como las características actuales de estas últimas, se deberán describir en la memoria las infraestructuras existentes con el nivel de detalle necesario para justificar la clasificación del suelo urbano, apoyándose en los correspondientes planos de información.

Igualmente, se reflejarán las posibles obligaciones que se puedan derivar de las futuras decisiones de ordenación, a la vista de la capacidad y características de las redes actuales. Para ello, en relación con cada una de las redes, se indicarán:

- Las fuentes de suministro.
- Las asignaciones o concesiones actuales de abastecimiento y vertido.
- La capacidad máxima, caudal o potencia de cada red y de las instalaciones de depuración, almacenamiento o transformación.
- La capacidad máxima, caudal o potencia de cada red y de sus nudos principales,
- Las demandas o consumos actuales.
- Su estado actual en cada núcleo urbano, incluyendo el de las instalaciones de depuración, almacenamiento o transformación.
- En el caso del alcantarillado, se indicará expresamente el tipo de red (unitaria o separativa) existente.

- **Planeamiento en tramitación o en ejecución** (punto 7, cuadro del apartado 2.1.2 NTP).

Se incluye una relación de todos los instrumentos de planeamiento, de programación, de reparto o de ejecución de obras de urbanización en tramitación con su denominación. Deberá, para cada uno de ellos, ampliarse la información, señalando:

- Objeto y ámbito, con referencia a los planos de información que sean necesarios.
- Fase de aprobación en la que se encuentran y fechas de aprobación y publicación.
- Clasificación y calificación del suelo, utilizando las referencias gráficas que sean necesarias, ya sea en la propia memoria o mediante planos de información específicos.
- Cuando resulte aplicable al ámbito concreto de que se trate, se indicará el estado de ejecución con referencia expresa a los compromisos adquiridos para la ejecución y al grado de cumplimiento de los mismos.





II.-PLANOS DE INFORMACIÓN.

En general, se debe revisar la escala de los mismos y su correspondencia con las fijadas como escalas mínimas en la NTP. Así mismo, se han detectado errores en la identificación de algunos inmuebles que deberán corregirse. Además:

- PLANO I.01. Encuadre territorial: debe señalar las infraestructuras y dotaciones supramunicipales diferenciando lo existente de lo previsto. Al respecto, se echan en falta, por ejemplo, los futuros proyectos de infraestructuras como la continuidad de la autopista A-40 hacia Teruel, la autovía de Cuenca-Albacete, el ámbito del Plan de Singular Interés denominado “Economía Circular Los Palancares”, etc. Por tanto, se debe completar la información contenida en este plano.
- PLANO I.04. Estado actual del término municipal: afecciones. Se debe completar con la siguiente información:
 - Montes públicos y áreas protegidas. Además, la trama de las vías pecuarias no se distingue de la empleada para identificar otros elementos. Al respecto, se seguirán las indicaciones del apartado 2.5. Normalización gráfica de los planes de la NTP.
 - Centrales, subestaciones y líneas de transporte de energía eléctrica (mayor o igual a 45 KV).
 - Infraestructuras territoriales y generales de abastecimiento de agua, saneamiento, drenaje, depuración y transporte y suministro de energía.
 - Elementos o ámbitos protegidos por la legislación de patrimonio.
 - Obras públicas en proyecto o en ejecución.
 - Cementerios.
 - Vertederos, centros de tratamiento y plantas de transferencia de residuos.
 - Regadíos de interés general, en su caso.
 - Industrias extractivas y derechos mineros, en su caso.
- PLANOS I.08. Red de abastecimiento de agua, I.09.Red de Saneamiento y Depuración: deben completarse indicando el diámetro de las principales arterias y colectores respectivamente.
- PLANOS I.10. Falta la información relativa a la red de drenaje de cada núcleo urbano, que incluirá, a escala mínima 1/5.000: instalaciones de drenaje existentes, sentido del drenaje superficial en los ejes de las principales cuencas urbanas y la delimitación del dominio público hidráulico y áreas inundables en el interior del suelo clasificado como urbano o urbanizable. Si bien estas últimas están representadas en el plano de información I.04.Afecciones, la escala de éste es insuficiente (1/25.000).
- PLANO denominado “ANEXO II-ESTADO EJECUCIÓN PLANEAMIENTO-ÁREAS CENTRALES” (que se puede considerar un avance del plano I.20): Se deberá completar la información gráfica incluyendo, con respecto a los ámbitos en ejecución, nota aclaratoria relativa a los plazos y obligaciones pendientes.



III.-MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- **Descripción del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio adoptado y de las directrices de ordenación resultantes** (punto 1.1, cuadro del apartado 2.1.6 NTP).

Vista la descripción del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio adoptado y de las directrices de ordenación resultantes, se comprueba que se han considerado y justificado:

- Los criterios de sostenibilidad tenidos en cuenta en su definición.
- El horizonte poblacional del plan, calculado a partir de los datos disponibles.
- Los criterios adoptados para la intervención en las áreas urbanas existentes.
- Los criterios adoptados para la localización de nuevos desarrollos urbanos.
- La definición de condiciones objetivas que posibiliten la incorporación del SRR al desarrollo urbano.

Sin embargo, NO se han definido ni justificado:

- Las limitaciones impuestas por la planificación territorial.
- Las limitaciones de capacidad de las infraestructuras existentes y previstas en el propio plan.
- Los criterios de localización de los usos mayoritarios y del establecimiento de las intensidades y densidades máximas.
- Los criterios adoptados para la ordenación estructural.
- Los criterios de localización de actividades susceptibles de generar tráfico intenso.
- Los criterios de protección del suelo rústico.
- Los criterios adoptados para la incorporación del planeamiento vigente, en tramitación o en ejecución.
- En todo caso, las limitaciones impuestas por la evaluación ambiental del planeamiento que condicionen expresamente la clasificación del suelo o la asignación de usos mayoritarios e intensidades y densidades máximas.

- **Clasificación del suelo** (punto 1.2, cuadro del apartado 2.1.6 NTP).

Con respecto a la delimitación del SUELO URBANO, se tendrá en cuenta las siguientes cuestiones:

- Se justificará la delimitación del suelo urbano (SU) se a partir del estado actual de los servicios urbanos y de la ocupación por la edificación en el espacio servido por ellos, de acuerdo con lo descrito en los documentos informativos y a los efectos previstos en el Reglamento de Planeamiento (no en relación con el Planeamiento anterior).
- Se justificará la delimitación del suelo urbano consolidado (SUC) y el no consolidado (SUNC) por incremento de aprovechamiento a partir del estado actual de los servicios urbanos descrito en los documentos informativos y de la existencia o no de incrementos de aprovechamiento



calculados a partir de los criterios expuestos en la memoria informativa (no en relación con el Planeamiento anterior).

- El suelo urbano no consolidado (SUNC) por operaciones de reforma interior se delimitará a partir de objetivos explícitos del propio plan.
- El suelo urbano no consolidado (SUNC) por ejecución de actuaciones urbanizadoras se delimitará a partir del nivel de ocupación por la edificación y por la existencia y estado actual de los servicios urbanos descritos en los documentos informativos.

En lo relacionado con la clasificación del SUELO URBANIZABLE, se tendrá en cuenta que:

- El suelo urbanizable se delimitará a partir de las previsiones de crecimiento del plan, en función del modelo propuesto, y de las limitaciones impuestas por la planificación territorial, las infraestructuras existentes o previstas y/o la evaluación ambiental.
- **Delimitación preliminar de ámbitos de actuaciones urbanizadoras por el plan. Secuencia de desarrollo del SUNC (suelo urbano no consolidado) y del SUB (suelo urbanizable)** (punto 1.3, cuadro del apartado 2.1.6 NTP).

En la memoria justificativa se precisarán y justificarán:

- Los criterios utilizados para efectuar las delimitaciones de los ámbitos de actuaciones urbanizadoras.
- Las condiciones objetivas que posibilitan su programación y ejecución en relación con las infraestructuras y sistemas generales, existentes y previstos.
- **Delimitación de las zonas de ordenación urbanística previstas** (punto 1.5, cuadro del apartado 2.1.6 NTP).

En la memoria se delimitan las zonas de ordenación urbanística (ZOU) a partir de los barrios identificados o, en el caso de que resulten de reducida extensión, de su agregación.

Sin embargo, no se precisan los criterios utilizados para efectuar dicha delimitación, que serán los correspondientes a los usos y tipologías previstas por el plan.

Además, en las ZOU consideradas en el SUNC por incremento de aprovechamiento, se calculará la superficie de suelo dotacional público correspondiente a dicho incremento especificando su relación respecto de los estándares de calidad urbana establecidos en el Reglamento de Planeamiento, así como el «coeficiente de participación en las cargas de cesión dotacional» citado en el dicho Reglamento para cada ZOU. Se justificarán las decisiones adoptadas por el plan.

- **Sistemas e infraestructuras generales** (punto 1.7, cuadro del apartado 2.1.6 NTP).

El objeto de este apartado de la memoria justificativa es identificar los sistemas e infraestructuras generales previstos en el planeamiento y fijar la forma de obtención del suelo y de ejecución y financiación de las obras.

Con tal fin, se deberán describir los sistemas generales previstos. Se especificarán y justificarán las decisiones adoptadas por el plan respecto a:





- Las características de dichos sistemas generales, en especial, respecto de los nuevos espacios libres y zonas verdes.
- Los criterios utilizados para fijar su emplazamiento, en particular, lo que se refiere a los nuevos espacios libres y zonas verdes.

Se señalarán y justificarán las dimensiones de las infraestructuras generales previstas en el planeamiento y, especialmente, de las conexiones a las redes existentes, haciendo referencia al cumplimiento de las distintas normativas sectoriales (recursos hídricos, carreteras, transportes, electricidad, etc.)

Para los sistemas e infraestructuras generales, se indicará y justificará su adscripción a los distintos ámbitos (áreas de reparto, sectores etc.), especificando si son interiores o exteriores al ámbito, el procedimiento de obtención de suelo y el de ejecución y financiación de las obras.

Así mismo se describirán los sistemas de infraestructuras, espacios libres, equipamientos y otras dotaciones de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren, o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes. En todo caso, siempre integrarán la ordenación estructural dotaciones singulares como estadios deportivos, universidades privadas, hospitales privados, cementerios, plazas de toros, museos, catedrales y centros culturales, religiosos o de ocio de gran capacidad.

- **Criterios para la ordenación del suelo rústico** (punto 1.9, cuadro del apartado 2.1.6 NTP).

La memoria justificativa deberá describir los criterios utilizados para definir el conjunto de actos permitidos y prohibidos en las distintas categorías de suelo rústico consideradas en el plan así como el conjunto de condiciones generales para su implantación. En particular, en las zonas afectadas por protecciones paisajísticas o riesgos naturales. Se justificarán las decisiones adoptadas por el plan.

- **Tratamiento de los bienes de dominio público** (punto 1.10, cuadro del apartado 2.1.6 NTP).

Se incluirá el tratamiento de los bienes de dominio público y se especificará y justificará su compatibilidad con la legislación sectorial aplicable.

- **Análisis de tráfico y movilidad** (avance punto 3, cuadro del apartado 2.1.6 NTP).

Para determinar la idoneidad de la ordenación prevista en relación con el tráfico y la movilidad, se presentará un avance (sobre datos actualizados) que definirá:

- Las medidas propuestas en relación con el transporte colectivo.
- Las medidas propuestas para facilitar la movilidad peatonal y rodada sostenible y la permeabilidad entre las áreas urbanas y su entorno natural.
- Las medidas propuestas para facilitar la movilidad de personas discapacitadas, tanto en los nuevos desarrollos como en las áreas urbanas consolidadas. Se calcularán las necesidades de tráfico generadas por los usos, existentes y previstos, y se justificará la suficiencia de las soluciones adoptadas.





- **Justificación del cumplimiento de normativas específicas** (avance punto 5, cuadro del apartado 2.1.6 NTP).

Se comprobará, a nivel de avance, el cumplimiento de la legislación sectorial aplicable, efectuando las correspondientes remisiones a planos y normativa.

- **Resumen de la superficie de suelo que se pretende clasificar en sus diferentes categorías, usos globales e intensidades y densidades y capacidad máxima del Plan**”.

Se incorpora como resumen un cuadro de clasificación, No obstante, deberá incluir también usos globales e intensidades y densidades y capacidad máxima del Plan.

IV.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

- PLANO OE.1. Ordenación del término municipal: sólo refleja la clasificación de suelo y limitado al término municipal de Cuenca. Este plano debe incorporar las determinaciones de la ordenación estructural de las áreas contiguas de los municipios colindantes, con objeto de comprobar su coherencia con las previsiones del plan, así como la identificación de los sistemas generales e infraestructuras o dotaciones con una función estructuradora relevante y los establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento, en su caso.
- PLANO OE.2. Clasificación, usos globales y ámbitos de actuaciones urbanizadoras del suelo urbano y urbanizable: este plano debe distinguir, dentro del suelo urbano no consolidado, las subcategorías relativas a los ámbitos de reforma interior, incrementos de aprovechamiento y unidades de actuación urbanizadora, así como los distintos sectores, dentro del suelo urbanizable. Además, las categorías de suelo rústico deben corresponderse con las establecidas en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Reglamento de Suelo Rústico, y la denominación de los usos globales mayoritarios, con los enumerados en el Anexo I del Reglamento del Planeamiento.
- PLANO OE.3. Zonas de Ordenación Urbanística: aparte de que no es necesario que en este plano se represente todo el término municipal, el mismo debe incorporar un cuadro resumen que indique, para cada ZOU:
 - La superficie total de suelo
 - El uso mayoritario, tipología dominante, edificación bruta y densidad poblacional y residencial, en su caso, como número máximo de viviendas.
 - La superficie de espacios libres y otras dotaciones públicas existentes y previstas.
 - La intensidad edificatoria neta existente y la asignada por el plan.
- PLANO OE.4. Sistemas generales de comunicaciones, equipamientos y espacios libres. Áreas de reparto: este plano debe incluir la delimitación de las áreas de reparto, aunque se trate de una determinación de la ordenación detallada, con el fin de facilitar la interpretación del planeamiento, así como un cuadro resumen con la adscripción de los sistemas generales a cada área de reparto,





especificando si son interiores o exteriores al ámbito. De acuerdo con la NTP, este plano deberá aportarse a una escala mínima de 1/5000.

- PLANO OE.05. Infraestructuras generales de las distintas redes de servicios: este plano debe contener la delimitación expresa de los elementos de infraestructuras que ocupen suelo, como depósitos, depuradoras, etc. Además, debe representarse a una escala mínima de 1/5000.
- Además, se echa en falta un análisis gráfico, aunque sea a modo esquemático, del tráfico y la movilidad en el municipio, que justifique el sistema general viario propuesto que se describe en el apartado 4.4 de la memoria justificativa.

Para entender superada la fase de concierto, deberá completarse y corregirse el documento aportado conforme a las consideraciones establecidas».

Lo que hago constar para los efectos oportunos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, estando pendiente de aprobación el acta de la citada sesión, en Toledo en la fecha indicada en la firma digital.

Vº Bº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
P.A. Vicepresidente Primero de la Comisión

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

