



Castilla-La Mancha

ACTA Nº 7/2024

En Cuenca, siendo las **11:35** horas del **17 de diciembre de 2024**, se reúnen los asistentes relacionados seguidamente, para el estudio del siguiente Orden del día.

MIEMBROS COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y

URBANISMO DE CUENCA

VICEPRESIDENTA:

D^a Ana Adoración Ponce Ramírez, Delegada Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca

VOCALES:

D. Carlos Celaya Escribano, en representación de la Administración General del Estado.

D^a. Patricia Panadero Sanz, representante en materia de Protección Ciudadana de la Delegación Provincial de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital.

D. Andrés Nieto García, representante en materia de Bienestar Social de la Delegación Provincial de Bienestar Social.

D^a. M^a Dolores Yebra Llandres, representante en materia de medio ambiente de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible.

D^a. Ana Isabel de Marco del Pozo, representante en materia de industria de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible.

D. Manuel Mourelle Lema, representante en materia de sanidad de la Delegación Provincial de Sanidad.

D. Fernando Ortega Pozuelo, representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla la Mancha.

D. Rodrigo Molina Castillejo, en representación de la Diputación Provincial de Cuenca.

D^a. Irma Cantón Prado, representante de la Agencia del Agua.

D. Ismael Cardo Castillejo, en representación del Colegio de Abogados de Cuenca.

EXCUSAN:

D. Carlos Muelas Ramírez, en representación de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla la Mancha.



SECRETARIO:

D. José Francisco Sánchez Albaladejo, Jefe de Sección del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca.

PONENTES:

D. José Luis García Morillas, Jefe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Fomento.

D. Antonio Torrijos Camacho, Jefe de Sección del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial en Cuenca de la Consejería de Fomento.

D^a Raquel Sanjuan Lozano. Jefa de Sección del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial en Cuenca de la Consejería de Fomento.

También asiste:

D José García Ibáñez, representante del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha.

ORDEN DEL DÍA

PUNTO 1º.- LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR.

Se da por leída el Acta, correspondiente a la sesión celebrada el día 29 de noviembre de 2024 cuyo ejemplar fue enviado a cada uno de los miembros de la Comisión. Se aprueba dicha Acta por unanimidad de los miembros presentes.

PUNTO 2 º.- EXPEDIENTE RELATIVO AL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE HUERTA DE LA OBISPALÍA (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Con fecha de entrada 29 de noviembre de 2024 se recibe en esta Delegación Provincial de la Consejería de Fomento el expediente referente al Plan de Delimitación de Suelo Urbano, remitido por el Ayuntamiento de Huerta de la Obispalía para el trámite previsto en los artículos 37 del TR LOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, solicitando la aprobación definitiva.

TRAMITACIÓN

A. FASE MUNICIPAL

I. Art. 36.1 TRLOTAU: Durante la redacción técnica.

Durante la redacción técnica, y para la preparación de la concertación interadministrativa, se efectuaron consultas con las siguientes Administraciones:

Petición de informes a distintas Administraciones Públicas, con fecha 3 de noviembre de 2022:

- Consejería de Fomento.





Castilla-La Mancha

- Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- Confederación Hidrográfica del Júcar
- Ministerio de Fomento.
- Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas. Protección Ciudadana.
- Consejería de Fomento.
- Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.
- Agencia del Agua.
- Consejería de Desarrollo Sostenible
- Consejería de Economía, Empresas y Empleo.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
- Consejería de Sanidad.
- Consejería de Bienestar Social.
- Consejería de Igualdad y Portavoz.
 - Municipios colindantes: Abía de la Obispalía, Altarejos, Torrejuncillo del Rey, Villar de Olalla y Zafra de Záncara.

Informes recibidos:

- Consejería de Fomento. Urbanismo 15-11-2022
- Confederación Hidrográfica del Guadiana. 24-11-2022
- Agencia del Agua. 24-11-2022
- Consejería de Desarrollo Sostenible. 8-02-2023
- Consejería de Sanidad. 27-12-2022
- Consejería de Bienestar Social. 10-02-2023

II. Art. 36.2 TRLOTAU: Trámite de Aprobación inicial

Concluida la redacción técnica, por Decretos nº 18/23 de Alcaldía de fecha **17 de marzo y nº 23/23 de 23 de marzo de 2023**, acuerda someter el PDSU, a los siguientes trámites:

A) Trámite de Información Pública por un período de un mes en:

- D.O.C.M. nº 53 16-03-2023.
- Periódico "Las Noticias de Cuenca" 17 al 23/03/2023.
- Tablón de Anuncios
- Sede electrónica

Certificado municipal de fecha 22 de mayo de 2022, según el cual no se han recibido alegaciones, resultando fuera de plazo la presentada por D. Jesús Gil Matas.

B) Informes de los distintos Departamentos y órganos de las Administraciones



Se solicitan los siguientes informes con fecha 17 y 20 de marzo de 2023:

- Ministerio de Hacienda y Función Pública.
- Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.
- Ministerio de Defensa
- Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico.
- Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. Telecomunicaciones
- Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas. Protección Ciudadana.
- Consejería de Fomento.
- Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.
- Agencia del Agua.
- Consejería de Desarrollo Sostenible
- Consejería de Economía, Empresas y Empleo.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
 - Patrimonio Cultural.
 - Dotacional Educativo.
- Consejería de Sanidad.
- Consejería de Bienestar Social.
- Diputación Provincial.

Se emiten los siguientes informes.

ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA. JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA

- **CONSEJERÍA DE FOMENTO**
 - **Delegación Provincial. Servicio de Urbanismo. Fecha 18 de abril de 2023**
 - **Dirección General de Carreteras. Fecha 20 de diciembre de 2022.**

En el término municipal de Huerta de la Obispalía, (Cuenca), no existe ninguna carretera de titularidad autonómica.

A tenor de lo anterior, **esta Dirección General de Carreteras informa que el PDSU de Huerta de la Obispalía, (Cuenca), no produce ningún tipo de afección a carreteras de titularidad autonómica.**

- **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES**
 - **Educación. Fecha 10 de abril de 2023**
- **CONSEJERÍA DE HACIENDA, ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL**





Castilla-La Mancha

➤ Protección Ciudadana. Fecha 6 de noviembre de 2023

• CONSEJERÍA DE SANIDAD

➤ Salud Pública. Fecha 3 de mayo de 2023

• CONSEJERÍA DE BIENESTAR SOCIAL

➤ Accesibilidad. Fecha 27 de marzo de 2023.

• CONSEJERÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE

➤ Medio Ambiente. Fecha 2 de noviembre de 2023

Se comprueba que con fecha 16 de marzo de 2023 tiene lugar la publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha nº 53, anuncio emitido por el ayuntamiento de Huerta de la Obispalía, referente al inicio de la fase de Información Pública sobre la tramitación del expediente de su Plan de Delimitación de Suelo Urbano. En dicho anuncio se indica que se dispone de un plazo de un mes, desde el día siguiente a su la publicación del anuncio, para presentar alegaciones.

En base a lo anterior se informa que, de conformidad con el art. 23 de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, el **plazo mínimo** deberá ser de **45 días hábiles**. Por tanto, se deberá ampliar el plazo de alegaciones para, como mínimo, cumplir con lo estipulado en el artículo mencionado.

Con fecha 11 mayo 2023 este Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible, emite informe de sugerencias a la solicitud de consulta de 17 marzo 2023, del Ayuntamiento de Huerta de la Obispalía.

En calidad de órgano periférico del Servicio de Prevención e Impacto Ambiental de la Dirección General de Calidad Ambiental de la Consejería de Desarrollo Sostenible, este Servicio se reserva el derecho a no emitir informe durante esta fase de Concertación Interadministrativa con la premisa de que, una vez finalizada la fase de consultas y completados el Plan de Delimitación de Suelo Urbano (propuesta final) y el Estudio Ambiental Estratégico (última versión), el Órgano Ambiental realizará un análisis técnico del expediente, para posteriormente formular la Declaración Ambiental Estratégica.

Así pues, quedamos a la espera de la finalización de la fase de consultas y del desarrollo de la versión final de la documentación para emitir en caso de que fuera necesario, sugerencias, medidas o cambios que pudieran considerarse precisos

➤ Industria y Energía. Fecha 9 de noviembre de 2023

Dentro de los nuevos límites de suelo urbano, las líneas de alta tensión nuevas a construir deberán ser subterráneas. Las que aparecen reflejadas en los OE.5, OD 5-1 y OD 5-2 son aéreas.

Consejería de Fomento
Delegación Provincial en Cuenca
Fermin Caballero, 20 (E. Autobuses)
16071 Cuenca

Tel.: 969 178 700
e-mail: dpcuenca.cfomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): E744F0F34E42D2664774B1

➤ **Agencia del Agua. Fecha 6 de julio de 2023**

En relación con el abastecimiento, IACLM actualmente no gestiona el abastecimiento de agua potable en alta de Huerta de la Obispalía, por lo que no es competente para informar sobre la compatibilidad de recursos con el incremento de demanda derivada del PDSU.

Sobre la depuración de las aguas residuales, esta Entidad gestiona la EDAR que presta el servicio de depuración a Huerta de la Obispalía. Sobre la estimación realizada en los documentos del PDSU del aumento de volumen de agua residual en el informe se realizan unas apreciaciones, siendo el resultado de la documentación inferior al calculado por IACLM. Según los cálculos efectuados por esta Entidad, y el volumen de agua residual registrado actualmente a la entrada de la EDAR, la infraestructura de depuración tendría capacidad suficiente para tratar el agua residual generada por esta población según las previsiones de crecimiento reflejadas en el PDSU, siempre que no se superen los parámetros de diseño (Caudal entrada: 100 m³/día y carga correspondiente a 500 habitantes equivalentes).

Se ha comprobado que dentro del ámbito de actuación del PDSU se encuentran infraestructuras en servicio de la EDAR Huerta de la Obispalía. A la hora de planificar los posibles desarrollos urbanísticos que deriven del PDSU en las áreas de crecimiento propuestas, deberá tenerse en cuenta el trazado del colector de titularidad de IACLM y su zona de servidumbre, para evitar cualquier tipo de interferencia en el servicio. Cualquier conexión prevista al colector general de gestión de IACLM requerirá la autorización previa y expresa de esta Entidad como titular del servicio, autorización que quedará supeditada a las consideraciones técnicas que garanticen el adecuado funcionamiento y la protección de las infraestructuras, sin afectar al funcionamiento del colector.

ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

• **MINISTERIO DE TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y RETO DEMOGRÁFICO**

➤ **Confederación Hidrográfica del Guadiana. Fecha 24 de noviembre de 2022**

En relación a su solicitud de informe de fecha 03/11/2022 sobre el asunto, se le comunica que con fecha 05/07/2022 se emitió informe desde este Organismo, durante el trámite de consultas en el procedimiento de evaluación de impacto ambiental, dirigido a la Dirección General de Economía Circular de la Consejería de Desarrollo Sostenible de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, el cual se adjunta como anejo.

Para poder emitir nuevo informe al respecto, se deberá aportar la documentación señalada en el anexo del informe mencionado.

Por tanto, se le comunica que, mientras no se aporte la precitada documentación, no se puede emitir el informe solicitado, el cual se entenderá desfavorable según lo dispuesto por el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

➤ **Dirección General de Política Energética y Minas. Fecha 11 de abril de 2023**

En cuanto a las consideraciones particulares explicitadas en la documentación sometida a informe, en diversos puntos del Plan se habla de suministro y empresa suministradora de energía eléctrica. La Ley del Sector Eléctrico define “suministro” como la entrega de energía a través de las redes





Castilla-La Mancha

de transporte y distribución mediante contraprestación económica en las condiciones de regularidad y calidad que resulten exigibles, si bien en su artículo 44, la ley establece entre los derechos de los consumidores el de elegir su “suministrador”, pudiendo contratar el suministro con las correspondientes empresas de comercialización o con otros sujetos del mercado de producción. Por lo anterior, en aras de una mayor claridad en la redacción, se sugiere no utilizar el término “suministro” cuando se trata de las actividades de transporte y distribución de energía.

- **MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD y AGENDA URBANA**

- **ADIF. Dirección General de Patrimonio y Urbanismo. Fecha 4 de mayo de 2023**

Según la nomenclatura del catálogo de Ejes y Líneas de la Red Ferroviaria de Interés General (RFIG) descrito en el anexo G de la Declaración sobre la Red publicada anualmente por ADIF, por el término municipal de Huerta de la Obispalía no discurre actualmente ninguna línea ferroviaria.

El citado Plan de Delimitación de Suelo Urbano no contiene determinaciones que pueden afectar a terrenos, instalaciones y derechos cuya gestión y titularidad tiene encomendada ADIF.

- **MINISTERIO DE DEFENSA. Fecha 4 de mayo de 2023**

“...se emite informe FAVORABLE al "PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE HUERTA DE LA OBISPALÍA (CUENCA)".

- **MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA**

- **Delegación de Economía y Hacienda en Cuenca. Fecha 22 de marzo de 2023.**

Consultados nuestros archivos, el Estado NO es propietario de ningún bien inmueble en este término municipal.

ADMINISTRACIÓN LOCAL

- **DIPUTACIÓN DE CUENCA**

- **Servicio de Carreteras. Fecha 17 de abril de 2023**

La carretera cuya titularidad corresponde a la Diputación Provincial de Cuenca, que se encuentran dentro del Término Municipal de Huerta de la Obispalía, es la siguiente:

□ CUV-7032: N-400-VU-V-7.037 (ABIA DE LA OBISPALIA) -HUERTA DE LA OBISPALIA – TORREBUCEIT CU-V-7.033-N-III

En caso de que la carretera esté en Suelo Urbano, la línea límite de edificación podrá mantener las alineaciones actuales. En caso de que la carretera esté en Suelo Urbanizable, la línea límite de edificación podrá situarse a una distancia inferior a 18 metros medidos horizontalmente desde



la arista exterior de la calzada más próxima, solamente si queda suficientemente justificado por necesidades urbanísticas (Artículo 27.3 ley 9/1990 de Carreteras y Caminos de CLM).

Dicha línea límite de edificación, deberá quedar asimismo definida gráfica y textualmente en los correspondientes documentos del PDSU.

C) Dictamen de los Municipios colindantes.

Se solicitan los siguientes informes con fecha **17 de marzo de 2023**:

Abía de la Obispalía, Altarejos, Torrejoncillo del Rey, Villar de Olalla y Zafra de Záncara.

Contesta Altarejos, con fecha 29 de marzo de 2023 indicando que no precisa realizar informe con consideraciones.

D) Comisión de Concertación Interadministrativa: Art. 10.6 del TRLOTAU.

Solicitud del Ayuntamiento de fecha 20 de octubre de 2023.

Comisión de Concertación Interadministrativa: 10 de noviembre de 2023 emite el informe único de concertación interadministrativa.

E) Otra documentación.

Informe de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, en materia de patrimonio cultural de fecha 14 de noviembre de 2023.

F) Art. 36.3 TRLOTAU: PRIMERA Aprobación Inicial

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento efectúa, la aprobación inicial en Pleno, sesión extraordinaria, celebrado el 22 de abril de 2023 y desestimando la alegación presentada fuera de plazo por D. Jesús Gil Matas.

NUEVOS TRÁMITES 2024

Resolución de Alcaldía de fecha 5 de agosto de 2024, de someter el plan a los siguientes trámites.

Trámite de Información Pública por un período de 45 días, en:

- D.O.C.M. nº 157 14-08-2024.
- Periódico "Las Noticias de Cuenca" 9 al 15/08/2024.
- Tablón de Anuncios
- Sede electrónica

Certificado municipal de fecha 4 de noviembre de 2024, según el cual no se ha presentado alegación alguna.

D) Informes de los distintos Departamentos y órganos de las Administraciones

Se solicitan los siguientes informes con fecha 9 de agosto de 2024:

- Ministerio de Hacienda y Función Pública.
- Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.





Castilla-La Mancha

- Ministerio de Defensa
- Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico.
- Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. Telecomunicaciones
- Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas. Protección Ciudadana.
- Consejería de Fomento.
- Consejería de Igualdad y Portavoz
- Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.
- Agencia del Agua.
- Consejería de Desarrollo Sostenible
- Consejería de Economía, Empresas y Empleo.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
 - Patrimonio Cultural.
 - Dotacional Educativo.
- Consejería de Sanidad.
- Consejería de Bienestar Social.
- Diputación Provincial.
 - Municipios colindantes: Abía de la Obispalía, Altarejos, Torrejoncillo del Rey, Villar de Olalla y Zafra de Záncara.

Se emiten los siguientes informes:

- **Confederación Hidrográfica del Guadiana. 21-11-2024 FAVORABLE**
- Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.
 - ADIF. 16-08-2024
 - Carreteras. 28-08-2024
 - AENA. 05-11-2024
- Ministerio de Defensa.01-10-2024
- Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico.
 - Energía: 12-09-2024
- Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública. **Telecomunicaciones:12-09-2024 FAVORABLE**
- Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital. Protección Ciudadana. 17-09-2024
- Consejería de Fomento. 17-09-2024
- Agencia del Agua. 05-11-2024



- Consejería de Desarrollo Sostenible. 29-08-2024
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
 - Patrimonio **Cultural**. 04-11-2024. FAVORABLE.
 - Dotacional **Educativo**.13-11-2024. FAVORABLE.
- Consejería de Sanidad. 12-09-2024
- Consejería de Bienestar Social. 20-11-2024 **Accesibilidad** FAVORABLE.
- Diputación Provincial.27-08-2024

Art. 36.3 TRLOTAU: Aprobación Inicial

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento efectúa, la aprobación inicial en Pleno, sesión extraordinaria, celebrado el 22 de noviembre de 2024 y remite el expediente a la Consejería de Fomento interesando la aprobación definitiva, según certificado de fecha 29 de noviembre de 2024.

“PRIMERO. Aprobar inicialmente el Plan de Delimitación de Suelo Urbano y el Estudio Ambiental Estratégico del municipio de Huerta de la Obispalía.

SEGUNDO. Remitir a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística el instrumento, debidamente diligenciado y acompañado de su expediente administrativo, interesando su aprobación definitiva.”

B) FASE AUTONÓMICA

Art. 37 TRLOTAU: Trámite de Aprobación definitiva

Recibida la solicitud de aprobación definitiva, **con fecha 29 de noviembre de 2024** y visto el expediente, de conformidad con el art. 37.1.d) del TRLOTAU, resulta que el mismo está completo por lo que se obvia el período consultivo y de análisis, procediendo, en su caso, la aprobación definitiva.

Informe favorable emitido por el Servicio de Planeamiento Supramunicipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de fecha 4 de diciembre de 2024, validando la capa shapefile (.shp), puesto que su contenido se ajusta fielmente a las instrucciones y criterios definidos por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Resolución de 13 de diciembre de 2024 de la Dirección General de Calidad Ambiental por la que se emite la declaración ambiental estratégica del plan denominado “PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE HUERTA DE LA OBISPALÍA (Exp. PLA-SC-22-0493)”, situado en el término municipal de Huerta de la Obispalía (Cuenca), cuyo órgano promotor es el Ayuntamiento de Huerta de la Obispalía.

Completado y subsanado el expediente procedemos al examen del proyecto técnico.

ESTUDIO TÉCNICO

El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Huerta de la Obispalía se plantea por iniciativa municipal, según proyecto firmado por el Arquitecto D. Rubén Amigo Álvaro (Arquitecto). La estructura del documento es la siguiente:

- Memoria Informativa.





Castilla-La Mancha

- Planos de Información.
- Memoria Justificativa.
- Planos de Ordenación.
- Normas Urbanísticas.
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- Catálogo de Suelo Residencial Público.

I. ANTECEDENTES

En la actualidad la localidad de Huerta de la Obispalía se rige por un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano sin Ordenanzas aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 30 de septiembre de 1976, sin que exista ninguna otra figura de planeamiento vigente y/o en tramitación.

El objeto del presente PDSU es definir los límites físicos y administrativos del municipio.

El término municipal de Huerta de la Obispalía está situado en la comarca de Serranía. Tiene una extensión de 41,85 km² con una densidad de población de 2,77 hab./km².

El municipio de Huerta de la Obispalía, en la provincia de Cuenca, está situado en la comarca de Serranía de Cuenca (a este respecto, existe cierta confusión, pues, según las fuentes, el municipio se incluye en la Alcarria, en la Serranía o en la Mancha alta).

El término municipal cuenta con un solo núcleo de población, cuyo nombre es igual al del término. Su población es de 140 habitantes según datos ofrecidos por el Instituto Nacional de Estadística para el año 2023.

El término municipal de Huerta de la Obispalía limita con los siguientes términos municipales:

- Norte:
 - Abia de la Obispalía.
 - Torrejoncillo del Rey (pedanía Villarejo Sobrehuerta).
- Este:
 - Altarejos (pedanías: Poveda de la Obispalía).
 - Villar de Olalla (pedanía: Villarejo Seco).
- Sur:
 - Zafra de Záncara.
- Oeste:
 - Torrejoncillo del Rey (pedanía: Villar del Águila).

El eje principal de comunicación lo constituye la Autovía A-40 que une Cuenca con Tarancón y que discurre al norte del término municipal de Huerta de la Obispalía y cuya trazado va en paralelo a la N-400.



La única carretera que transcurre por el municipio es la carretera de la red local CUV-7032 propiedad de la Diputación Provincial de Cuenca.

Al norte del término municipal de Huerta de la Obispalía discurre la línea de ferrocarril de Alta Velocidad Madrid - Valencia (Tramo: Torrejoncillo del Rey - Abia de la Obispalía).

Huerta de la Obispalía está situada a 40 Kilómetros de Cuenca y 149 kilómetros de Madrid y tiene un término municipal con una extensión de 41,85 km² y está situado a una altura sobre el nivel del mar de 929 metros.

El Ayuntamiento justifica que el municipio está exento del deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal (POM) conforme al artículo 24.4 TR LOTAU, y redacta el presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) como figura de planeamiento, según certificado de 9 de marzo de 2023.

II. ORDENACIÓN PROPUESTA

MODELOS TERRITORIAL Y URBANO

El PDSU plantea soluciones a la problemática detectada, que quedó convenientemente expuesta en la memoria informativa, materializándose en los objetivos que a continuación se exponen (en orden correlativo al de los problemas enumerados):

1. Revisión de la clasificación de Suelo Urbano Consolidado acorde al nivel de servicios realmente existentes, atendiendo a la jurisprudencia sobre la “fuerza normativa de lo fáctico”.
2. Clasificación de SUR de uso global residencial en diversas zonas del perímetro del suelo urbano consolidado, dando con ello la posibilidad de poner en el mercado suelo para la construcción de nuevas viviendas y de regularizar las viviendas existentes junto al extremo suroeste del casco urbano.
3. Establecimiento de nuevas ordenanzas acordes a las distintas tipologías edificatorias existentes.
4. Clasificación como SRNUEP-Paisajística del suelo existente al sur de la Iglesia y el Castillo, para preservar las vistas, dejando la nave hoy existente fuera de ordenación.
5. Se plantean tres líneas de acción para la consecución de una población accesible para tod@s. En primer lugar, el estricto cumplimiento de la Ley 1/1994 de 24 de Mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (en adelante “Ley Acc”) y del Decreto 158/1997 de 2 de Diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha (en adelante “Código Acc”), así como de la Orden TMA/851/2021 de 23 de julio, en los nuevos crecimientos proyectados (Suelo Urbano de Reserva). En segundo lugar, la inclusión dentro de las Normas Urbanísticas del PDSU, de una normativa de urbanización que haga suyas las determinaciones de la normativa en materia de Accesibilidad, aumentando así el marco jurídico en la materia con objeto de incrementar las garantías de adaptación de la ciudad existente en las obras de renovación y ampliación que paulatinamente se vayan llevando a cabo. En tercer y último lugar, se darán pautas concretas de actuación en SUC tendentes a garantizar que las actuaciones de reforma en la urbanización consolidada que en su caso pudieran llegar a realizarse, se hagan, entre otras cosas, con el objetivo irrenunciable de alcanzar una población accesible para todos. Con estas medidas se pretende dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley de Acc y en los artículos 11 y 12 del Código de Acc. Se trata en definitiva de generar nuevos espacios urbanos, servicios y equipamientos accesibles para todos, y de modificar los ya existentes en la misma línea, desde la óptica de la movilidad, el transporte, la señalización y la comunicación accesibles.





Castilla-La Mancha

6. Se plantean dos medidas tendentes al mantenimiento y recuperación de la imagen urbana tradicional. En primer lugar, la catalogación al menos con nivel de protección ambiental de los inmuebles con mayores valores culturales e identitarios aún existentes.

7. En segundo lugar, y de manera complementaria con lo anterior, se redactarán unas normas urbanísticas que condicionen la estética de las nuevas construcciones, exigiendo la formalización según volumetrías, materiales y cromatismos acordes con las edificaciones originales de la población.

8. Las normas urbanísticas del PDSU se adaptarán, como no podía ser de otra manera, al TRLOTAU, donde se contienen mecanismos que garantizan la conservación de cualquier inmueble y, a través de la formulación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que acompañará al PDSU, se garantizará especialmente la conservación de los inmuebles en los que concurren valores culturales.

9. Por último, se califica suelo para la implantación de nuevas infraestructuras de transformación eléctrica (DEISP-02).

III. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La superficie total del término municipal de Huerta de la Obispalía queda clasificada en Suelo Urbano (SU) y Suelo Rústico (SR), resultando las siguientes superficies para cada clase de suelo:

TABLA RESUMEN DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO				
Superficie TM Huerta de la Obispalía			41.849.054,55	100,00%
Suelo rústico			41.779.061,92	99,83%
No urbanizable de especial protección			21.618.929,57	51,66%
	Ambiental	8.799.790,73		
	Natural	11.598.033,57		
	Infraestructuras y equipamientos	871.615,45		
	Cultural	329.407,67		
	Paisajística	20.082,15		
De reserva			20.160.132,35	48,17%
Suelo urbano			69.992,63	0,17%
Suelo urbano consolidado			62.840,42	0,15%
Suelo urbano de reserva			7.152,21	0,02%

SUELO URBANO:

Suelo Urbano Consolidado (SUC): Se incorporan a esta delimitación aquellos terrenos que actualmente presentan un grado de consolidación suficiente como para clasificarse de este modo y cumple con todas las determinaciones establecidas en el art. 48.2 del TRLOTAU. Con todo ello, **la superficie de SUC actual es de 62.840,42 m².**



SUELO URBANO CONSOLIDADO	62.840,42	m2s	100,00%
Suelo dotacional público	22.510,80	m2s	35,82%
Viales (DV)	21.097,16	m2s	33,57%
SG	4.110,72	m2s	
SL	16.986,44	m2s	
Equipamientos públicos (DE)	1.413,64	m2s	2,25%
SG	1.413,64	m2s	
SL	0,00	m2s	
Zonas verdes públicas (DV)	0,00	m2s	0,00%
SG	0,00	m2s	
SL	0,00	m2s	
Suelo dotacional privado no lucrativo (DEIS) (Dot. Estructurante)	17,49	m2s	0,03%
Suelo de parcelas lucrativas	40.312,13	m2s	64,15%
Residencial (R)	40.157,83	m2s	63,90%
Dotacional privado (Dot. estructurante) (DE)	154,30	m2s	0,25%

Suelo Urbano de Reserva (SUR): una vez fijada la nueva delimitación del suelo urbano consolidado, y conociendo la aptitud de los terrenos para su utilización urbana, donde se expone qué áreas colindantes al SUC equivalentes al tamaño medio de manzana son aptas para su utilización urbana, atendiendo a criterios de proporcionalidad a la dinámica urbanística del municipio, se procede a la clasificación del suelo necesario para satisfacer la demanda previsible de cualquier uso en un horizonte temporal de 12 años. Con todo ello, **la superficie de SUR propuesta por el presente PDSU es de 7.152,21 m².**

SUELO URBANO DE RESERVA	7.152,21	m2s	100,00%
Suelo dotacional público	2.578,28	m2s	36,05%
Viales (DV)	2.578,28	m2s	36,05%
SSGG	460,78	m2s	
SSLL	2.117,50	m2s	
Equipamientos públicos (DE)	0,00	m2s	0,00%
Zonas verdes públicas (DV) (SL)	0,00	m2s	0,00%
Suelo dotacional privado no lucrativo (DE) (Dot. Estructurante)	3,38	m2s	0,05%
Suelo de parcelas lucrativas	4.570,55	m2s	63,90%
Residencial (R)	4.570,55	m2s	63,90%

USOS GLOBALES, INTENSIDADES EDIFICATORIAS Y DENSIDADES POBLACIONALES, ZONAS DE ORDENACIÓN

El Suelo Urbano se ha dividido en dos **Zonas de Ordenación Urbana (ZOU)**, se han delimitado, por suponer áreas de suelo que presentan un tejido urbano característico y diferenciado, y por disponer usos mayoritarios y tipologías edificatorias homogéneas que permiten identificarlas.

- **ZOU 1: R.EMC Residencial con Edificación en Manzana Cerrada**

ZOU continua conformada por suelos de uso global residencial y tipología edificatoria alineada a vial en manzana cerrada (EMC). Integra en su superficie el núcleo original de la población (la





Castilla-La Mancha

mayor parte del SUC), de uso mayoritario residencial y tipología predominante alineada a vial en manzana cerrada, así como el nuevo CT y parte del viario de la zona de crecimiento clasificada como SUR y denominada "SUR-01".

A.- DENOMINACIÓN DE LA ZOU:	ZOU 1 RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	SUC y SUR
C.- PLANO DE SITUACIÓN:	OE.03 Y OD.01

D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:	
D.1.- Características de la ZOU: ZOU continua conformada por los suelos de uso global residencial y tipología edificatoria alineada a vial en manzana cerrada, que comprende el núcleo original de la población (la mayor parte del SUC), donde la edificación se materializa con la misma tipología edificatoria.	
D.2.- Superficie total ZOU (con SG incluidos):	55.331,70 m ² suelo
D.3.- Superficie total de SG incluidas:	5.284,76 m ² suelo
D.3.1. Zonas Verdes:	0 m ² suelo
D.3.2. Equipamientos:	1.413,64 m ² suelo
D.3.3. Red viaria:	3.871,12 m ² suelo
D.4.- Superficie ámbito ZOU (total – SG):	50.046,94 m ² suelo
D.5.- Uso global mayoritario:	RESIDENCIAL
D.6.- Edificabilidad del ámbito:	1.4079317 m ² c /m ² s 70.462,67 m ² c totales ZOU



D.7.- Densidad poblacional:	169,64 (hab/ha)
D.8.- Porcentaje cesión de aprovechamiento tipo:	0%
D.9.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:	0%
D.10.- Observaciones y condiciones de desarrollo: Incluye 55.085,73 m ² s en SUC y 254,97 m ² s en SUR.	

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:	
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:	16.231,40 m ² _{suelo}
E.1.1. Zonas Verdes:	0,00 m ² _{suelo}
E.1.2. Equipamientos:	0,00 m ² _{suelo}
E.1.3. Aparcamientos públicos:	4 plazas en SUR (1 accesible)
E.1.4. Red viaria:	16.231,40 m ² _{suelo}
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:	33.794,67 m ² _{suelo} (todo en SUC)
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:	Usos pormenorizados según ordenanzas. Ordenanzas de aplicación: Ord. 1: R-EMC; Ord. 3: DE-ETE.
E.4.- Observaciones: Usos compatibles y prohibidos: los especificados en las ordenanzas. De los 33.794,67 m ² s lucrativos en SUC, 154,30 m ² s son de uso dotacional privado (dotaciones estructurantes), siendo el resto de uso residencial. Existen 20,87 m ² s de dotaciones estructurantes NO lucrativas (17,49 m ² s del DEISP-01 y 3,38 m ² s del DEISP-02) y 154,30 m ² s de lucrativas (capilla, DCUP-03).	

- ZOU 2: R.EA Residencial con Edificación Aislada**

ZOU discontinua conformada por suelos de uso global residencial y tipología edificatoria aislada (EA), bien sea adosada o exenta. Integra en su superficie, las zonas del SUC donde la edificación está materializada en estas tipologías, así como las áreas de SUR que completan manzanas de SUC con esta tipología (SUR-01 y 02), y la zona de SUR denominada "SUR-03

A.- DENOMINACIÓN DE LA ZOU:	ZOU 2 RESIDENCIAL AISLADA
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	SUC Y SUR
C.- PLANO DE SITUACIÓN:	OE.03 Y OD.01





Castilla-La Mancha

D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:	
D.1.- Características de la ZOU: ZOU discontinua conformada por suelos de uso global residencial y tipología edificatoria aislada (EA), bien sea adosada o exenta. Integra en su superficie, las zonas del SUC donde la edificación está materializada en estas tipologías, así como las áreas de SUR que completan manzanas de SUC con esta tipología (SUR-01 y SUR-02), y la zona de SUR denominada "SUR-03".	
D.2.- Superficie total ZOU (con SG incluidos):	14.660,93 m ² _{suelo}
D.3.- Superficie total de SG incluidas:	700,38 m ² _{suelo}
D.3.1. Zonas Verdes:	0,00 m ² _{suelo}
D.3.2. Equipamientos:	0,00 m ² _{suelo}
D.3.3. Red viaria:	700,38 m ² _{suelo}
D.4.- Superficie ámbito ZOU (total - SG):	13.960,55 m ² _{suelo}
D.5.- Uso global mayoritario:	RESIDENCIAL

D.6.- Edificabilidad del ámbito:	0,7704116 m ² _c / m ² _s 10.755,37 m ² _c totales ZOU
D.7.- Densidad poblacional:	161,88 hab/ha
D.8.- Porcentaje cesión de aprovechamiento tipo:	0%
D.9.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:	0%
D.10.- Observaciones y condiciones de desarrollo: Incluye 7.754,69 m ² _s en SUC y 6.906,24 m ² _s en SUR	

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:	
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:	2.872,54 m ² _{suelo}
E.1.1. Zonas Verdes:	0,00 m ² _{suelo}
E.1.2. Equipamientos:	0,00 m ² _{suelo}
E.1.3. Aparcamientos públicos:	21 plazas en SUR (2 accesibles)
E.1.4. Red viaria:	2.872,54 m ² _{suelo}
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:	6.517,46 m ² _s en SUC y 4.570,55 m ² _s en SUR = 11.088,01 m ² _{suelo}
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:	Usos pormenorizados según ordenanzas. Ordenanzas de aplicación: Ord. 2: R-EA.
E.4.- Observaciones: Usos compatibles y prohibidos: los especificados en la ordenanza. Los 11.088,01 m ² _s lucrativos son de uso residencial.	

NÚMERO DE VIVIENDAS

Nuevas viviendas en el Suelo Urbano Consolidado:

Las viviendas existentes actualmente en SUC son 201. **El número de viviendas capaz de albergar el suelo vacante existente en el SUC es de 52.**

El número total de viviendas en SUC es de 253 viviendas.

Nuevas viviendas en el Suelo Urbano de Reserva:



En el SUR, para la obtención del número de viviendas, se divide la superficie de parcela lucrativa entre la superficie mínima de parcela establecida por las diferentes ordenanzas tipológicas, obteniéndose así un **número máximo de 30 viviendas en SUR**.

El número máximo de viviendas en el PDSU es 283 viviendas.

POBLACIÓN POTENCIAL

En cuanto al cálculo de la población, el equipo redactor ha realizado in situ los cálculos reales de densidad poblacional sobre las ZOUs residenciales existentes.

El muestreo de la ZOU 2 se considera insuficiente, pues tan sólo incluye tres viviendas por lo que presenta un resultado que no se puede considerar estadísticamente válido, ni suficientemente significativo como para que se considere justificado no aplicar la ratio de 3 habitantes por cada 100 m²c dispuesta con carácter general en el número 13 de la Disposición Preliminar del TRLOTAU.

De esta forma, con las densidades poblacionales obtenidas para cada ZOU a partir del estudio de las manzanas seleccionadas como representativas y las consideraciones anteriores, se establece para efectos de cálculo una densidad poblacional real en SU de:

- ZOU 1: 1,72468 hab/100m²c
- ZOU 2: 3,00 hab/100m²c

En cuanto a la densidad poblacional, según se ha justificado en el apartado anterior, se aplica la ratio de 1,72468 habitantes/100m²c, de lo que se obtiene una población total de **849 habitantes** (todos en SUC) [(0,70 x 70.308,37 m²c/100 m²c) x 1,72468; la densidad poblacional sólo se aplica al 70% de la total edificabilidad residencial de la ZOU, dado que el 30% restante se destina a usos compatibles, por aplicación analógica de lo dispuesto en el art. 19.5.1.a del RP]. Por tanto, dado lo expuesto en el punto 13 de la Disposición Preliminar del TRLOTAU, la densidad poblacional sería alta (169,64 hab./Ha).

Según se ha justificado para la ZOU 2, se aplica la ratio de 3 habitantes/100m²c, de lo que se obtiene una población total de **226 habitantes** (133 en SUC + 93 en SUR) [(0,70 x 6.321,94 m²c/100 m²c) x 3 en SUC y [(0,70 x 4.433,43 m²c/100 m²c) x 3 en SUR; la densidad poblacional sólo se aplica al 70% de la total edificabilidad residencial de la ZOU, dado que el 30% restante se destina a usos compatibles, por aplicación analógica de lo dispuesto en el art. 19.5.1.a del RP]. Por tanto, dado lo expuesto en el punto 13 de la Disposición Preliminar del TRLOTAU, la densidad poblacional sería alta (161,88 hab./Ha).

Por tanto, observamos que el número total de habitantes en Huerta de la Obispalía ascendería a **1.075 habitantes potenciales** a lo largo de los doce años previstos para su desarrollo.

ESTÁNDARES DE CALIDAD URBANA

Sistema general de espacios libres

En referencia a los sistemas generales de espacios libres, cabe decir que, al ser la población albergable por el presente PDSU inferior a los 2.000 habitantes (1.075 habitantes), no es de aplicación el estándar de espacios libres previsto en el artículo 19.5.a del RP (24.1.e del TRLOTAU).

En el presente PDSU no se prevén espacios libres de sistema general.

Reserva para uso educativo

Para la justificación del cumplimiento de lo establecido en el Anexo IV del RP LOTAU, respecto a la reserva mínima para uso educativo (se entiende que, dado el tamaño de la población, se tratará





Castilla-La Mancha

de una dotación de sistema general), es necesario conocer el máximo número de viviendas a obtener con el total desarrollo del PDSU.

El número máximo de viviendas en el PDSU es 283 viviendas (201 SUC + 52 SUC vacante + 30 SUR).

Según se deduce de la redacción dada al Anexo IV del RP, la reserva educativa exigida en él, se basa en el número de viviendas en las actuaciones (ha de entenderse urbanizadoras) de uso mayoritario residencial, por lo que no debemos considerar las viviendas en suelos vacantes de SUC, pues tales suelos vacantes ya existen en el planeamiento anterior y se ciñen al régimen de las actuaciones edificatorias, y por lo tanto las viviendas en ellos materializables no se generan por una decisión del nuevo planeamiento, pues ellas ya serían materializables aunque no se redactara el nuevo PDSU, por lo que, en sentido estricto, no se deberían considerar como nuevas viviendas previstas por el planeamiento.

Por tanto, **considerando un número total de 30 nuevas viviendas (en SUR)**, inferior por tanto a las 100 que marca el RP, **no sería necesario calificar suelo expresamente para este uso.**

Reserva para uso deportivo

En cuanto a la recomendación efectuada en el Anexo V del Reglamento de Planeamiento, de reservar 6 m²/vivienda para uso deportivo, cabe decir que el presente PDSU no ha considerado necesario llevar a cabo nuevas reservas de suelo para uso deportivo, dada la superficie existente ya para este uso en las inmediaciones del núcleo urbano (SGDDE-01).

Edificabilidad en suelo urbano consolidado y de reserva

En cuanto al estándar de calidad contenido en el artículo 31.1.a) del TRLOTAU (10.000 m²c uso residencial /Ha), cabe decir lo siguiente:

La intensidad de los ámbitos existentes es de 1,42 m²t/m²s para la ZOU 1 y 1,76 m²t/m²s para la ZOU 2.

El PDSU no prevé incrementos de edificabilidad en el Suelo Urbano Consolidado, puesto que la intensidad del ámbito se establece en 1,41 m²t/m²s para la ZOU 1 y 0,77 m²t/m²s para la ZOU 2.

Dotaciones en suelo urbano de reserva

Se califican como sistema general 460,78 m²s, correspondientes a las siguientes dotaciones públicas, todas ellas DE COMUNICACIONES (DC):

- Parte del SGDC-01 (extremo norte). Prolongación hacia el norte de la calle Boleo, con una superficie de 221,28m²s, ya existentes.
- Parte del SGDC-01 (extremo oeste). Prolongación hacia el oeste de la calle Sol, con una superficie de 239.50 m²s, ya existentes.

Se califica como suelo DOTACIONAL DE COMUNICACIONES (SLDC) en SUR una superficie total de 2.117,49 m²s.

Por lo tanto, la superficie total dotacional en SUR es de 460,78 m²s de sistema general y 2.117,49 m²s de sistema local. Siendo la superficie total dotacional en SUR de 2.578,27 m²s.

ORDENANZAS TIPOLOGICAS



Debido a la reducida dimensión del casco urbano y a la uniformidad existente en los usos del suelo y en las tipologías edificatorias, se han establecido 3 Ordenanzas Regulatoras para el Suelo Urbano.

- Ordenanza 1: residencial manzana cerrada, aplicable en ZOU 1.
- Ordenanza 2: residencial aislada (dos grados, adosada o exenta), aplicable en ZOU 2.
- Ordenanza 3: equipamientos (dos grados, DE y DEIS). En grado 1, en parcelas integradas en manzanas de otras ordenanzas, la tipología ha de ser la de la manzana en que se integren, salvo justificación municipal en contrario. En parcelas que constituyan manzanas aisladas, la tipología edificatoria será específica. En grado 2, tipología específica.

PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

Contiene los planos de información necesarios y los correspondientes a la OE y OD y los esquemas de las redes de Infraestructuras.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Se acompaña de planos que reflejan la ubicación de los elementos catalogados.

CATÁLOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO

Se acompaña de planos que reflejan la ubicación de los 3 elementos catalogados.

JUSTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES HÍDRICAS

El consumo actual de recursos hídricos es de 7.777 m³/año.

La concesión de Huerta de la Obispalía es de un volumen máximo anual de 14.061,74 m³/año. Este volumen sería superior al consumido por la población total actual el último año (7.777 m³/año), por lo que se concluye que existirían recursos hídricos suficientes para la población actual.

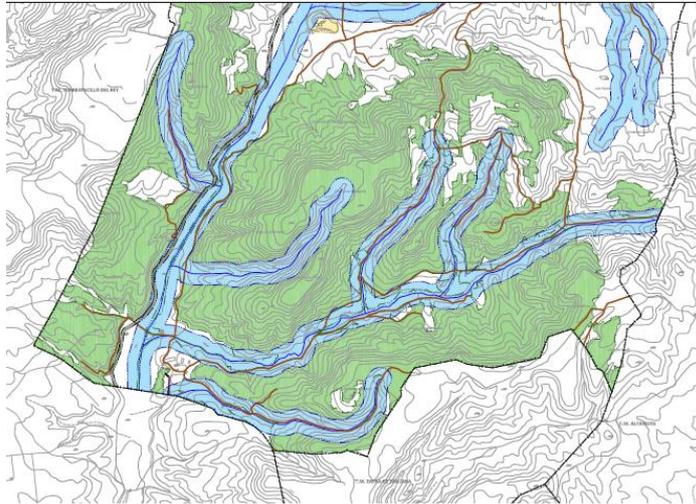
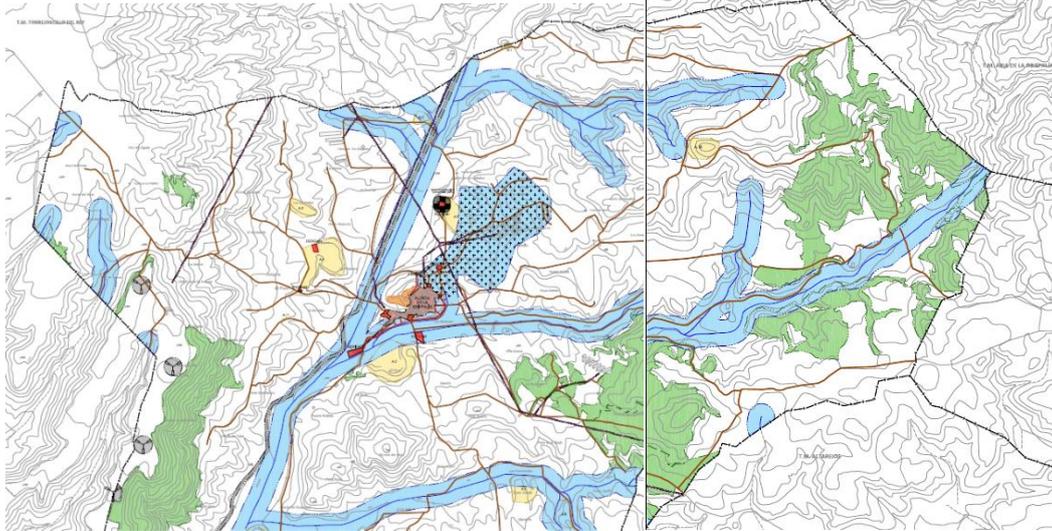
El caudal necesario para abastecer a la nueva población teórica albergable en SUR es de 6.232,98 m³/año.

El consumo actual de recursos hídricos es de 7.777 m³/año y la concesión es de 14.061,74 m³/año, por lo que existe un margen de 6.284,74 m³/año, lo que permite concluir que la concesión solicitada es suficiente para atender las demandas de todos los nuevos crecimientos en el horizonte 2036.

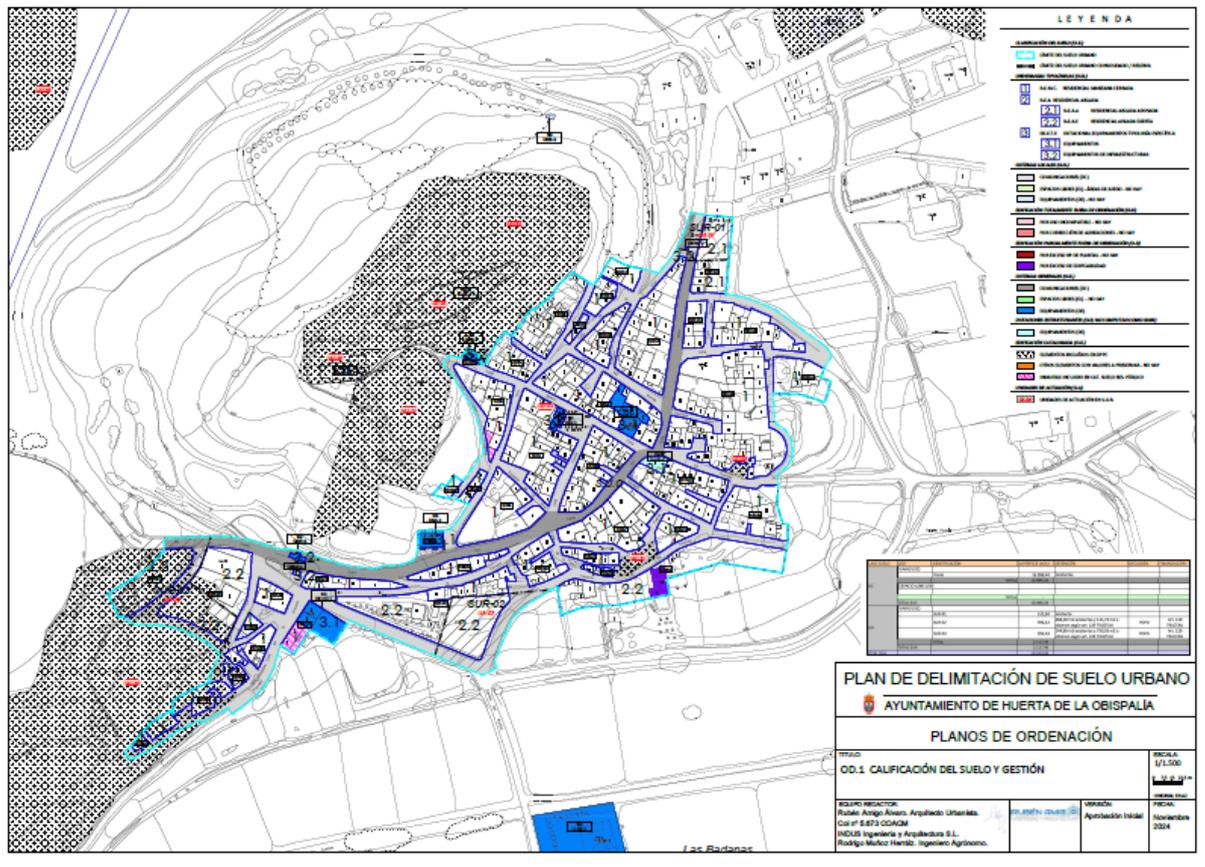
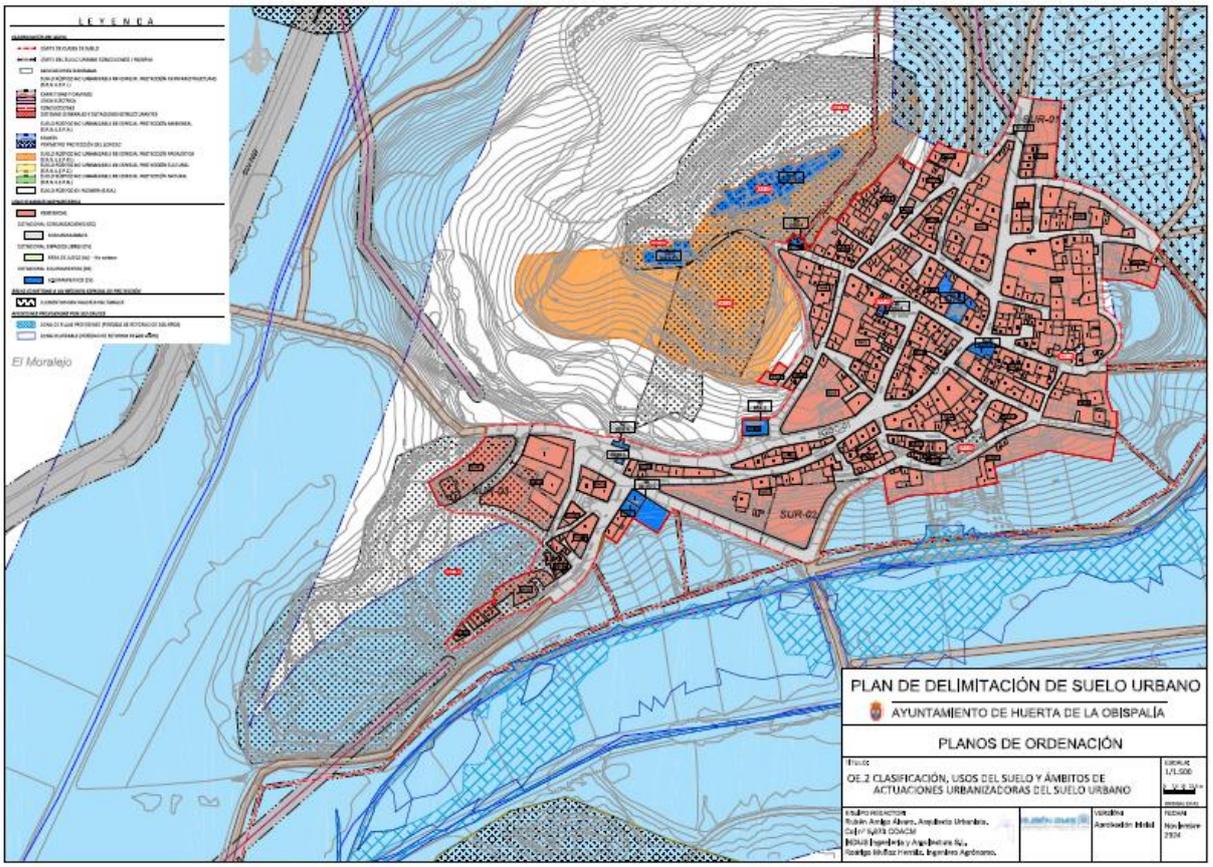




Castilla-La Mancha



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): E744F0F34E42D2664774B1





Castilla-La Mancha

INFORME

En la actualidad la localidad de Huerta de la Obispalía se rige por un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano sin Ordenanzas aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 30 de septiembre de 1976.

El Ayuntamiento justifica que el municipio está exento del deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal (POM) conforme al artículo 24.4 TR LOTAU, y redacta el presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) como figura de planeamiento.

Conforme al artículo 25 TR LOTAU, el PDSU clasifica la totalidad del suelo del término en urbano y rústico, dividiendo cada una de estas clases en sus diferentes categorías. En suelo urbano distingue las de suelo urbano consolidado (SUC) y suelo urbano de reserva (SUR).

De conformidad con la Disposición Preliminar nº 13 del TRLOTAU que define el concepto de densidad poblacional, se ha justificado de forma específica el cálculo a razón de 1,72468 habitantes cada 100 m² edificables residenciales en la ZOU 1, por lo que se informa favorablemente.

La ejecución de las determinaciones del PDSU se efectuará mediante los Proyectos de Obras Públicas Ordinarias, como procede conforme al artículo 129 TR LOTAU.

El expediente del PDSU se ha tramitado conforme al TR LOTAU tanto en procedimiento como en su contenido.

El plan, en cumplimiento de la NTP, se ha presentado en soporte papel y en soporte digital portable y editable, conteniendo éste los ficheros gráficos en formato shapefile según las especificaciones contenidas en la Instrucción 7/2019, de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, relativa al formato digital editable de entrega de los ficheros gráficos integrantes de los documentos definitivos de los planes urbanísticos.

ACUERDO FINAL

En base a lo anterior y a los informes favorables que constan en el expediente, así como por considerar que se da cumplimiento a las determinaciones establecidas en el TR LOTAU y ha sido tramitado en debida forma, visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con los artículos 37.3 del TRLOTAU, 136.3 del RPLOTAU y 10.1.d) del Decreto 235/2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, acuerda por unanimidad la **aprobación definitiva** del expediente de **Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Huerta de la Obispalía**.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a la publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia (B.O.P.), del acuerdo de aprobación definitiva, así como de las normas urbanísticas, de conformidad con el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento del TR LOTAU, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004 (D.O.C.M. nº 179 de 28-9-04).

PUNTO 3.- EXPEDIENTES DE AUTORIZACIONES PROVISIONALES, PARA INFORME:

Consejería de Fomento
Delegación Provincial en Cuenca
Fermin Caballero, 20 (E. Autobuses)
16071 Cuenca

Tel.: 969 178 700
e-mail: dpcuenca.cfomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): E744F0F34E42D2664774B1

PUNTO 3.1.- EXPEDIENTE 8/24, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA “VALLADO METÁLICO TEJAR SANTA ANA”, PROMOVIDA POR FABRIBOX, S.L. EN LA LOCALIDAD DE SAN CLEMENTE (CUENCA).

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 25 de septiembre de 2024 tiene entrada en el registro de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de San Clemente, donde se pone en conocimiento que por ese Ayuntamiento se está tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo.- Revisada la documentación se comprueba que el expediente está completo.

La documentación que consta en el expediente es la siguiente:

1. Solicitud de licencia urbanística al Ayuntamiento de fecha 7 de julio de 2023.
2. Solicitud a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Delegación Provincial de Cuenca de fecha 8 de diciembre de 2024.
3. Informe del Servicio de Medio Natural de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 2 de septiembre de 2024, informando la no oposición a la instalación del vallado.
4. Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible de fecha 13 de diciembre de 2024, informando no ser necesario someterlo a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental y efectuando consideraciones a tener en cuenta para el vallado.
5. Informe del Servicio de Obras Provinciales de la Diputación de Cuenca de fecha 25 de octubre de 2023 donde se detecta error en la parcela objeto de la actuación. Solicitud de corrección de error/informe de fecha 9 de diciembre de 2024.
6. Memoria de vallado de carácter provisional en parcela urbanizable.
7. Escrito de la promotora de fecha 22 de enero de 2023 donde hace constar de forma expresa su compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición o desmontaje, sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera la Administración actuante.
8. Informe técnico municipal de fecha 22 de noviembre de 2024:

“Los Servicios Técnicos del Excmo. Ayuntamiento de San Clemente, informan:

PRIMERO: Se aplica el Plan de Ordenación Urbana de San Clemente, y sus modificaciones puntuales número 1 publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Cuenca número 97, el 23 de agosto de 2021, y número 2, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 5 de septiembre de 2024, publicada en el BOP nº 117 del lunes, 7 de octubre de 2024.

El planeamiento ubica la parcela en **SUELO URBANIZABLE**, estando una porción de la parcela en **SUELO RÚSTICO DE RESERVA**.





Castilla-La Mancha

En cuanto a la parte de la parcela ubicada en Suelo Urbanizable, está incluida en el Sector de Suelo Urbanizable IND-1 "Los Zumacales", donde no se ha aprobado el correspondiente Programa de Actuación urbanizadora.

En cuanto a la calificación a la que se adscriben los terrenos, como ya se ha indicado, una parte de la parcela queda en Suelo Rústico de Reserva, y otra parte de la parcela, quedará en lo que será, una vez se desarrolle el sector en los Sistemas Generales: Red Viaria y Dotacional Equipamientos con Ordenanza 7.5.

SEGUNDO: Las obras solicitadas tienen carácter provisional, así lo indica el interesado en su solicitud con registro de entrada 2048 de 25 de marzo de 2024, donde aporta nota simple con una nota de AFECCIÓN URBANÍSTICA, donde se hace constar que el vallado provisional instalado en la misma deberá ser demolido y sin derecho a indemnización cuando así lo requiera la Administración actuante, de conformidad con el artículo 67 del TRLOTAU (...).

Estos servicios técnicos consideran que un vallado con malla de simple torsión sobre postes metálicos sin cimentación, como el que se solicita, puede ser desmontado, sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen, según se indica en el artículo 18.2 del Reglamento Disciplina Urbanística del TRLOTAU.

TERCERO: Las obras que se pretenden son las mínimas para permitir el desmontado (instalaciones fácilmente desmontables, según el artículo 18.4 del Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU.

CUARTO: El vallado pretendido no impedirá la ejecución del planeamiento, ya que el interesado asume la obligatoriedad de la demolición cuando lo ordene la administración actuante, según la nota simple del registro de la propiedad que se ha citado en el punto SEGUNDO.

QUINTO: Las obras de vallado pretendidas no son para un uso residencial.

SEXTO: Las obras provisionales que se pretenden, no están prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

SÉPTIMO: Para responder a los requerimientos de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca, se emite el presente Informe Técnico Municipal, complementando al ya emitido con fecha 25 de septiembre de 2024. Este informe fue remitido a los Servicios Técnicos de esa Delegación con fecha 26 de septiembre de 2024 (se mandaron en dos remesas por ORVE, el primero con número de registro REGAGE24e00072370879 y el segundo con número de registro REGAGE24e00072372532)

OCTAVO: Se aportó también en la documentación enviada a la Delegación Provincial, el informe de La Diputación Provincial de Cuenca, como titular de la carretera CUV-8303, de fecha 31 de octubre de 2023, autorizando la actuación. En tal informe aparece la ubicación en el Polígono 30, parcela 16. Tal indicación parece una errata, ya que en la solicitud de informe ante la Diputación Provincial de Cuenca, (presentada en este Ayuntamiento con registro de entrada 6942 de fecha 27 de septiembre de 2023), consta como ubicación del vallado la Parcela 14 (se adjunta tal solicitud).



NOVENO: Ciertamente, no se ha aportado autorización o informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular, sobre las obras a ejecutar, ya que al ser las obras de escasa entidad y sin cimentación, y estando en una zona no afecta por ninguna protección, estos servicios técnicos no han considerado posibilidad de afección al patrimonio histórico o arqueológico. Se dará traslado al interesado del requerimiento, para que aporte tal informe.

DÉCIMO: Con fecha 12 de julio de 2024, el interesado solicita informe a la consejería de Desarrollo Sostenible (aportado en este Ayuntamiento con registro de entrada 4507 de 16 de julio de 2024). Se adjunta tal solicitud. No obstante, tal y como se indica en el punto UNDECIMO del informe técnico municipal de fecha 25 de septiembre de 2024, La actuación no está incluida en la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, por lo que NO ESTÁ SOMETIDA A EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

El informe de la consejería de Desarrollo Sostenible en cuanto a la afección a la vía pecuaria se adjuntó en el envío de fecha 26 de septiembre de 2024, con el número de registro REGAGE24e00072372532 (segundo envío ORVE). No obstante, se vuelve a adjuntar.

UNDÉCIMO: En cuanto al plazo de ejecución de la obra y justificación de su provisionalidad a efectos de temporalidad (punto k del requerimiento), se requerirá al interesado que indique el plazo de ejecución de las obras, y el plazo por el que estará vigente la autorización provisional de las obras de vallado, como obras provisionales.

DUODÉCIMO: En cuanto al punto l, dado que se trata de una obra de escasa entidad técnica y sencillez constructiva, no precisa de proyecto, aceptándose en este Ayuntamiento una descripción de las obras y un presupuesto de ejecución material, para el caso de obras menores que no precisen de proyecto según la LOE. No se exige para obras que no precisan de proyecto un presupuesto por partidas, y se acepta la descripción de la obra adjunta a la solicitud.

Se aportó la descripción de las obras, junto con la solicitud presentada en el ayuntamiento y el plano acotado del vallado a ejecutar, en el envío ORVE de fecha 26 de septiembre de 2024, con el número de registro REGAGE24e00072370879. No obstante, se vuelve a adjuntar.

Por tanto, desde estos Servicios Técnicos se considera que el expediente puede continuar con el trámite de Autorización Provisional, una vez el interesado aporte la documentación requerida.”

ESTUDIO TÉCNICO

La parcela afectada, parcela 14, polígono 30, está ubicada parte en suelo rústico de reserva (SRR) y parte en suelo urbanizable (SUB) según el POM municipal.

Se ejecuta un vallado (no cinegético) de parcela formado por malla de simple torsión, de 40/50 mm de paso y 1,8/3 mm de diámetro, acabado galvanizado y postes de acero galvanizado de 45 mm de diámetro y 2 m de altura, empotrados en dados de hormigón, en pozos excavados





Castilla-La Mancha

en el terreno (sin cimentación). Incluso accesorios para la fijación de la malla de simple torsión a los postes metálicos.

Perímetro aproximado a vallar: 175 m.

El lado sur de la parcela donde no se especifica vallado proyectado ni cercado opaco existente, es linde con otras parcelas del promotor, quedando comunicada con éstas, por ello, no se proyectan puertas de entrada desde la carretera CUV-8303.

El vallado se colocará sobre la linde acordada con los titulares de las parcelas colindantes privadas.

Se respetan los 15 m de anchura legal de la Colada de las Cumbres, en consonancia con las parcelas limítrofes, de modo que, desde el vallado existente de las parcelas frontales 375 y 376 del polígono 24 (al otro lado de la Colada) la distancia mínima al vallado proyectado será mayor o igual a 15 m.

Se cumplen retranqueos mínimos:

- 3 m desde la arista exterior más cercana de la explanación de la carretera CUV-8303 (fin de la cuneta), medidos en horizontal y perpendicularmente a la misma.

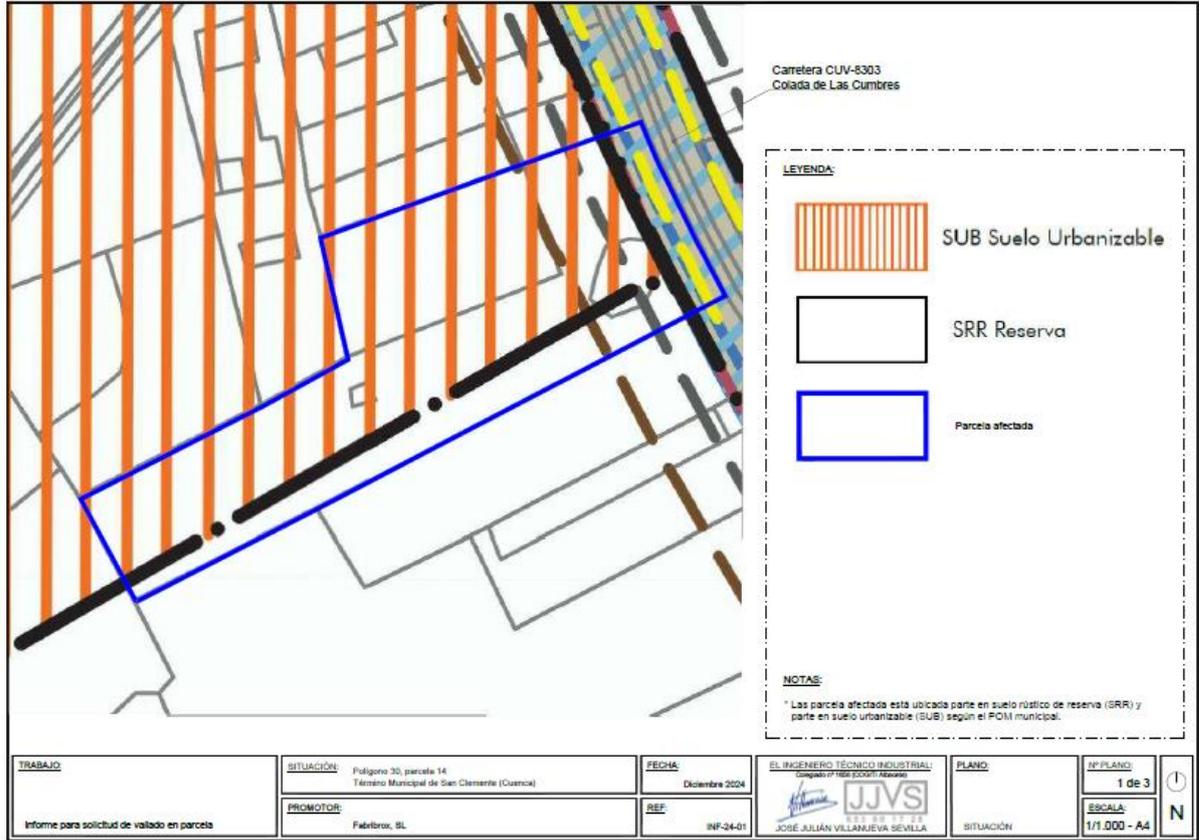
Se prevé una duración aproximada de 5 días para la ejecución de las obras.

El promotor tras la reciente adquisición de la parcela afectada, tiene la intención de delimitarla físicamente de acra a salvaguardar lo que haya dentro de esta, siendo conecedor de



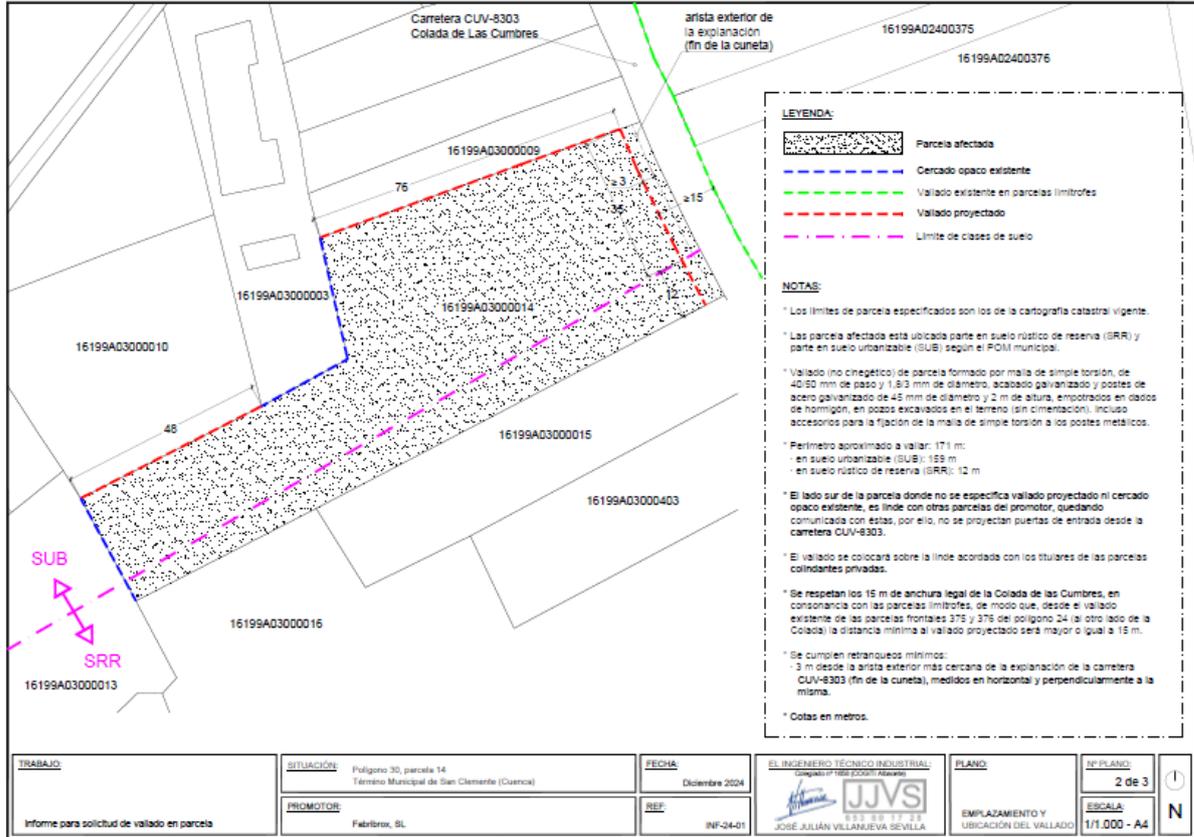
que, cuando se lleve a cabo la urbanización de la zona y en un plazo aproximado de 5 años, ha de eliminar el vallado objeto de este informe.

El Presupuesto de Ejecución Material en Suelo Urbanizable asciende a 2.756,46 €.





Castilla-La Mancha



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): E744F0F34E42D2664774B1

TRABAJO: Informe para solicitud de vallado en parcela	SITUACIÓN: Polígono 35, parcela 14 Termino Municipal de San Clemente (Cuenca)	FECHA: Diciembre 2024	EL INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL: <small>Compuesto el 17 de Agosto de 2024</small> JOSÉ JULIÁN VILLANUEVA SEVILLA	PLANO: EMPLAZAMIENTO Y UBICACIÓN DEL VALLADO	Nº PLANO: 2 de 3 ESCALA: 1/1.000 - A4	N
---	--	---------------------------------	---	--	--	----------



Castilla-La Mancha

2. Los usos provisionales autorizados deben cesar y las obras provisionales autorizadas deben desmontarse o derribarse cuando lo acuerde la administración actuante, o cuando haya transcurrido el plazo de vigencia establecido en la correspondiente licencia urbanística, sin que en ningún caso los afectados tengan derecho a percibir indemnización.

3. Las actuaciones temporales de carácter periódico, tales como ferias o alojamientos para personal temporero, entre otros, podrán autorizarse, a petición de su promotor, en un único acto por un periodo máximo de cuatro años, pudiendo renovarse por igual plazo mediante nueva solicitud una vez transcurrido el mismo.

4. Los terrenos de dominio público de las Administraciones públicas pueden ser ocupados temporalmente por razón de la ejecución de obras o la prestación de servicios públicos. También pueden ser utilizados de manera temporal y esporádica para instalar mercados ambulantes o para desarrollar actividades de ocio, deportivas, recreativas, culturales, aparcamientos públicos y similares. La autorización de dichos usos por la administración titular del dominio público no supone el incumplimiento de la obligación de destinar los terrenos a las finalidades determinadas por el planeamiento urbanístico.

5. La eficacia de las licencias provisionales quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de las condiciones de éstas por parte de sus destinatarios, así como a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

Artículo 18 del RDU. Establece, además de la provisionalidad, el resto de requisitos que deben ser cumplidos:

“1. Los Municipios podrán autorizar, excepcionalmente, usos, obras y actividades justificados de carácter provisional, en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Tales actuaciones sólo serán autorizables cuando no dificultaren la ejecución de los instrumentos de planeamiento, y en el acto por el que se otorgue la autorización se hará constar expresamente su carácter provisional. Lo dispuesto en este artículo se aplicará, aunque esté suspendido el otorgamiento de licencias.

2. Las obras deberán ser desmontables o demolicibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.

3. La licencia de usos y obras provisionales precisará, además de lo establecido en el apartado anterior, la concurrencia de las siguientes condiciones:

- Que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.
- Que no se trate de usos residenciales.

4. Las obras ejecutadas para usos provisionales han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, y justificarán el cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que, en su caso, resultasen exigidas por la normativa sobre edificación.



5. Dichas licencias podrán ser revocadas cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto.

6. La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

7. En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado.”

Artículo 32. Del Reglamento de Disciplina Urbanística, preceptúa:

Normas especiales aplicables al procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de usos, obras y actividades provisionales.

1. La autorización de usos, obras y actividades provisionales se tramitará de conformidad con el procedimiento aplicable a las licencias urbanísticas de obras, y requerirá en todo caso informe previo y favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente, cuyo contenido y, en su caso, condiciones, formarán parte y se integrarán en la autorización como condiciones mínimas de ésta.

2. A la solicitud de licencia de usos, obras y actividades provisionales deberá adjuntarse:

- a) Memoria descriptiva y justificativa, con referencia a los usos previstos en el planeamiento aplicable.
- b) Plano de emplazamiento.
- c) El presupuesto estimado de las obras desglosado por partidas y la memoria de calidades.
- d) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente, cuando el uso provisional implique la ejecución de alguna obra para la que sea exigible dicho proyecto.

3. El plazo máximo para la resolución de estas licencias será el determinado en las Ordenanzas Municipales, que en ningún caso podrá superar el plazo de dos meses, siendo éste el plazo aplicable en defecto de previsión expresa en las mismas.

No obstante, la remisión del expediente administrativo a la respectiva Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tendrá efectos suspensivos respecto del cómputo del plazo para el otorgamiento o denegación de la licencia.

Continuar señalando que la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional constituye una posibilidad excepcional, manifestación del principio de proporcionalidad, que sin perjuicio de otros requisitos que debe de cumplir, y que luego se detallarán, debe de tener una vocación de provisionalidad. A su vez este concepto de provisionalidad va íntimamente relacionado, no con el de permanencia, sino con su aptitud de poder ser desmontadas y trasladadas de forma fácil y rápida (Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 22 de enero de 2002, dictada siguiendo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Ejemplo sentencia del Tribunal Supremo de fecha 21 de julio de 1994).





Castilla-La Mancha

Así, deben de entenderse como obras provisionales aquellas que son “fácilmente desmontables”, pues la provisionalidad hace referencia a la facilidad de su desmontaje. Posteriores sentencias han delimitado este concepto, como, por ejemplo, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 30 de abril de 2007, o la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 30 de marzo de 2007.

De acuerdo con todo lo expuesto, especialmente con las características técnicas y justificaciones reflejadas en la Memoria Descriptiva remitida, con el contenido del informe técnico municipal y con lo establecido, entre otras, en las sentencias citadas, puede concluirse que en este supuesto se da el requisito de provisionalidad, ya que las obras solicitadas, son “fácilmente desmontables”.

Por todo ello se concluye que el proyecto objeto de informe cumple con los requisitos exigibles para que se otorgue esta licencia provisional. A saber:

1. Se trata efectivamente de suelo urbanizable, Sector IND-1 “Los Zumacales”, sin PAU aprobado.
2. La actividad y las obras tienen carácter provisional, son desmontables o demolibles y no causan perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.
3. Las obras son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.
4. No impiden la ejecución del planeamiento.
5. No se trata de usos residenciales.
6. Se ha asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.
7. No están prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con el art. 10.1.h) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, Una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad que el informe sea **favorable** a la instalación provisional de la actividad sometida al mismo, por el plazo de cinco años, **condicionando su eficacia** a la obtención del pertinente informe/autorización de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES**, en materia de afección al patrimonio y de la **DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE CUENCA**, en materia de carreteras, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de San Clemente. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril. Se hace constar la obligación del promotor de inscribir en el Registro de la Propiedad, la obligación de demoler la construcción, sin derecho a indemnización, en el momento que así lo acordare el Ayuntamiento de San Clemente, y la potestad municipal de exigir como condición previa la prestación de la



garantía regulada en el artículo 18.7 del Reglamento de Disciplina, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar la licencia.

PUNTO 3.2. - INFORME SOBRE EXPEDIENTE 10/24 DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE “PERMISO DE INVESTIGACIÓN CUEVA DE CARMONA N.º 1511”, PROMOVIDO POR LA MERCANTIL “NUEVOS PRODUCTOS MINERALES S.L.U.” DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE (CUENCA)

Con fecha 6 de noviembre de 2024, tiene entrada en esta Delegación Provincial, escrito del Ayuntamiento de San Clemente (Cuenca), donde se pone en conocimiento que por ese Ayuntamiento se está tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando informe previo favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

1. Por parte del Ayuntamiento de San Clemente, se está tramitando licencia de obras a instancia de la mercantil “NUEVOS PRODUCTOS MINERALES S.L.U.”, para la EJECUCIÓN DE CALICATAS Y SONDEOS PARA EL PERMISO DE INVESTIGACIÓN “CUEVA DE CARMONA”, Nº 1511, en las parcelas 34, 35, 36, 37, 41, 1006 y 1007 del polígono 2 de ese término municipal.
2. El expediente administrativo, está conformado por la siguiente documentación:
 - Solicitud de licencia urbanística de fecha 30 de septiembre de 2024.
 - Resolución de 28 de marzo de 2023, de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Cuenca, por la que se emite el Informe de Impacto Ambiental del proyecto “Solicitud de permiso de investigación para arenas, arcillas y calizas, como recurso de la sección C) Cueva Carmona nº 1511 (exp. PRO-CU-22-1226), situado en el término municipal de San Clemente (Cuenca), cuyo promotor es Nuevos Productos Minerales, S.L.U.
 - Informe del Servicio de Medio Natural y Biodiversidad de Cuenca de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 14 de mayo de 2024, en el que se realizan consideraciones.
 - Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, con fecha de registro de 15 de julio de 2022, en materia de patrimonio cultural, autorizable con condiciones. Asimismo, se aporta permiso de intervención arqueológica de fecha 1 de febrero de 2024.
 - Compromiso de la promotora de proceder a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la obligación de demolición sin derecho a indemnización, en el momento que lo requiera la Administración, según escritos de fecha 2 de diciembre de 2024.
 - Solicitud de informe al Servicio de Carreteras de Cuenca de la Consejería de Fomento, de fecha 2 de diciembre de 2024, en relación con las carreteras CM-3009 y CM-3112.
 - Resolución de la Delegación Provincial en Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible, por la que se otorga a Nuevos Productos Minerales, S.L.U. el permiso de investigación “Cueva de Carmona” nº1.511, sito en el término municipal de San Clemente (Cuenca), y se autoriza el plan de restauración asociado al mismo, de fecha 30 de noviembre de 2023, en la que se resuelve:
“Otorgar a NUEVOS PRODUCTOS MINERALES, S.L.U.. el permiso de investigación “CUEVA CARMONA” nº 1.511, para arenas, arcillas y calizas como recursos de la sección





Castilla-La Mancha

C) de la Ley de Minas, sobre una superficie de 17 cuadrículas mineras en el término municipal de San Clemente (Cuenca) para un periodo de TRES AÑOS, así como autorizar el Plan de Restauración asociado a dicho permiso de investigación”, fijando las condiciones que en ésta se recogen.

- Informe municipal favorable de fecha 21 de octubre de 2024.

ESTUDIO TÉCNICO

OBJETO:

La empresa NUEVOS PRODUCTOS MINERALES, S.L.U. solicitó el permiso de investigación “CUEVA DE CARMONA” nº 1.511 situado en el término municipal de San Clemente (Cuenca), el cual le fue otorgado mediante la “Resolución de la Delegación Provincial en Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible, por la que se otorga a Nuevos Productos Minerales, S.L.U. el permiso de investigación “Cueva de Carmona” nº1.511, sito en el término municipal de San Clemente (Cuenca), y se autoriza el plan de restauración asociado al mismo” con fecha 30 de noviembre de 2023.

UBICACIÓN:

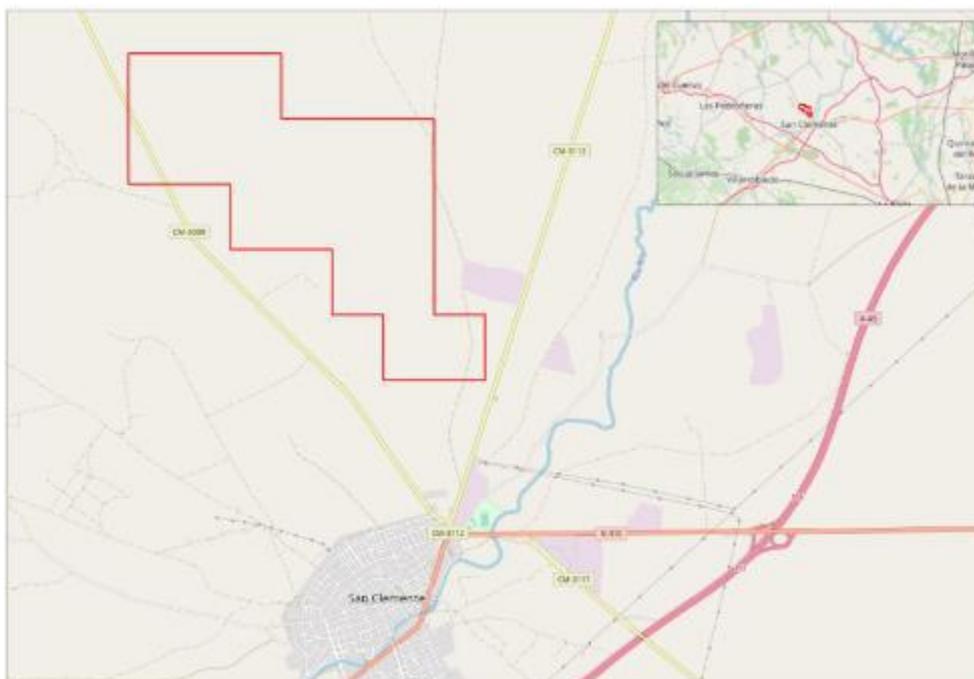
El permiso de investigación “CUEVA DE CARMONA” nº15.11 se sitúa en el término municipal de San Clemente a casi 3 km del núcleo principal del municipio, en la provincia de Cuenca. Se encuentra cerca de vías de comunicación como la CM-3009 al oeste, la CM-3112 al este, y la carretera nacional N-310 al sur.

La autovía A-43 se encuentra también a 3,5 km al este del área de estudio.

La designación, límite y extensión de terreno del Permiso de Investigación solicitado se recoge por las Coordenadas Geográficas y UTM, ETRS89, según recoge el Capítulo V del Título V de la Ley de Minas y Reglamento General para el Régimen de la Minería, Huso 30, en la Tabla 1 y Figura 2.

El permiso de investigación está formado por 17 cuadrículas mineras que comprenden diversas parcelas del polígono 002. Actualmente, se dispone de autorización por parte de los propietarios para realizar calicatas y sondeos en las parcelas 34, 35, 36, 37, 41, 1006 y 1007 de dicho polígono, por tanto, únicamente se va a afectar a estas parcelas.





PUNTOS	COORDENADAS GEOGRÁFICAS		COORDENADAS UTM	
	LONGITUD (W)	LATITUD (N)	X (m)	Y (m)
Pp – 1	2°27'20"W	39°27'0"N	546.844	4.366.856
2	2°26'20"W	39°27'0"N	548.278	4.366.865
3	2°26'20"W	39°26'40"N	548.282	4.366.249
4	2°25'20"W	39°26'40"N	549.716	4.366.258
5	2°25'20"W	39°25'40"N	549.728	4.364.408
6	2°25'0"W	39°25'40"N	550.206	4.364.411
7	2°25'0"W	39°25'20"N	550.210	4.363.795
8	2°25'40"W	39°25'20"N	549.254	4.363.788
9	2°25'40"W	39°25'40"N	549.250	4.364.405
10	2°26'0"W	39°25'40"N	548.771	4.364.402
11	2°26'0"W	39°26'0"N	548.768	4.365.019
12	2°26'40"W	39°26'0"N	547.811	4.365.013
13	2°26'40"W	39°26'20"N	547.808	4.365.629
14	2°27'20" W	39°26'20"N	546.851	4.365.623
Pp	2°27'20"W	39°27'0"N	546.844	4.366.856

Tabla 1. Coordenadas del perímetro del permiso de investigación “CUEVA DE CARMONA”

DESCRIPCION DE LA ACTUACIÓN:

La falta de afloramientos de la Formación Utrillas en la zona, cubiertos en mayor parte por campos de cultivo, orientan a proyectar una campaña de calicatas mecánicas que permita desmontar las capas superiores de material, acceder a los materiales subyacentes y establecer la columna litológica.

El objetivo de esta actuación es determinar la litología de la formación Utrillas, cambios laterales de facies, estructuras geológicas, direcciones de capas y buzamientos, realizando una primera acotación de las zonas de interés y respecto de no aptas.



Castilla-La Mancha

Formando parte de esta campaña, se recogerán muestras representativas de las litologías atravesadas para ensayar en los laboratorios propios.

Todas las calicatas se ubicarán en terrenos de cultivo y consistirán en pequeños pozos de hasta 4 m de profundidad y 1 m de ancho.

Se retirará el terreno vegetal con la retroexcavadora, acopiándolo a un lado de la calicata. Posteriormente, se retirará el terreno natural que se acopiarán al lado contrario. Una vez alcanzada la profundidad deseada se testificará y recogerán las muestras necesarias. Posteriormente, se rellenará el hueco depositando, al fondo de la calicata, el terreno natural. El terreno vegetal será el último en depositarse, de tal forma, que quede en la parte superior del hueco. La compactación del terreno se realizará con el propio peso de la retroexcavadora que rodará sobre los materiales depositados en el hueco, hasta que queden bien compactados.

Todas las calicatas se restaurarán el mismo día de su ejecución y no se dejará ninguna calicata abierta de una jornada a otra.

Calicata	X	Y
C1	547.573	4.366.159
C2	547.706	4.366.129
C3	547.878	4.366.177
C4	547.855	4.366.277
C5	548.007	4.366.274
C6	548.008	4.366.127
C7	548.007	4.366.004
C8	548.155	4.366.244
C9	548.158	4.366.126
C10	547.707	4.366.276
C11	548.321	4.366.136

Tabla 2. Coordenadas de las calicatas previstas.

Los sondeos se perforarán mediante una sonda perforadora instalada sobre orugas o camión y hasta un máximo de 25 m de profundidad. El diámetro máximo de perforación es de 101 mm, pudiendo reducirse en profundidad. El tipo de corona a emplear es la corona de widia, pudiendo cambiar a corona de diamante en caso de aparecer algún nivel cementado resistente. Una vez terminado el sondeo se tapaná el hueco. No se tiene previsto instalar tubería piezométrica en ningún sondeo. Una vez terminado el sondeo, se retirará el entubado, cerrándose de este modo las paredes del sondeo y quedando el hueco tapado.

La superficie ocupada durante la realización de cada sonde es de unos 50 m². Esta superficie incluye:

- Espacio ocupado por la máquina perforadora: 10 m²
- Zona de almacenamiento de material (varillas, coronas, herramientas...): 10 m²
- Depósito de agua (en caso de ser necesario): 5 m²
- Espacio de trabajo: 25 m²

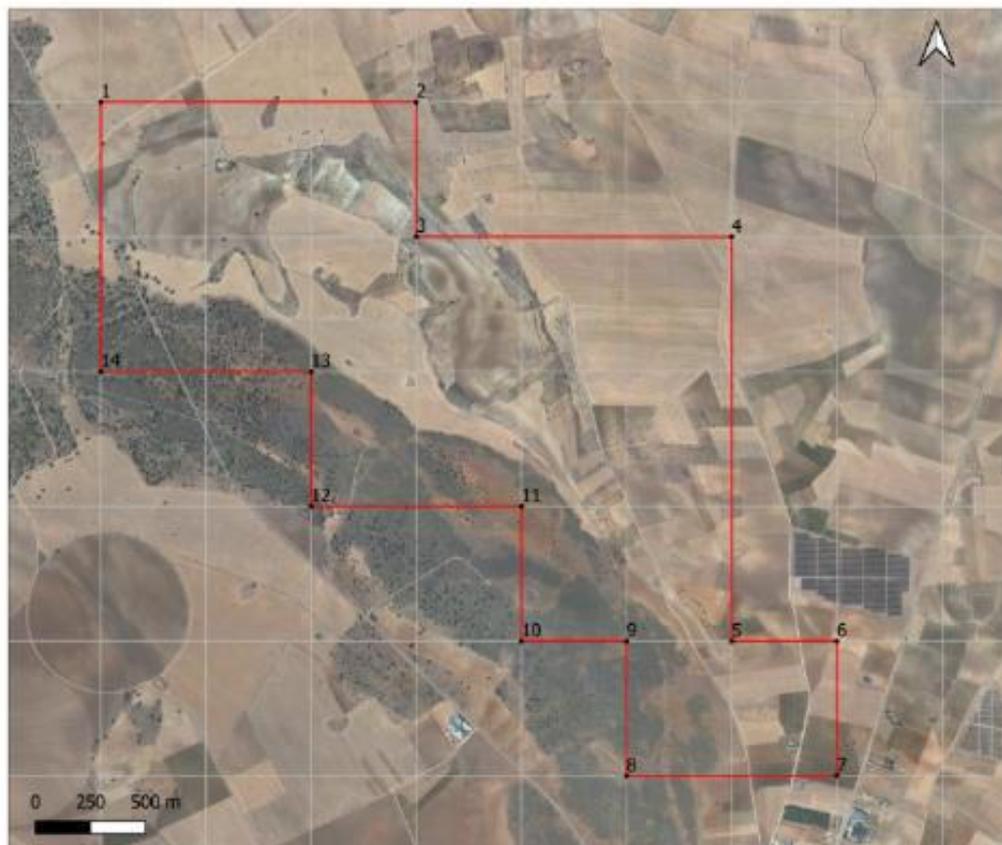


Sondeos	X	Y
1	547.702	4.366.363
2	548.404	4.365.974

Tabla 3. Coordenadas de los sondeos previstos.

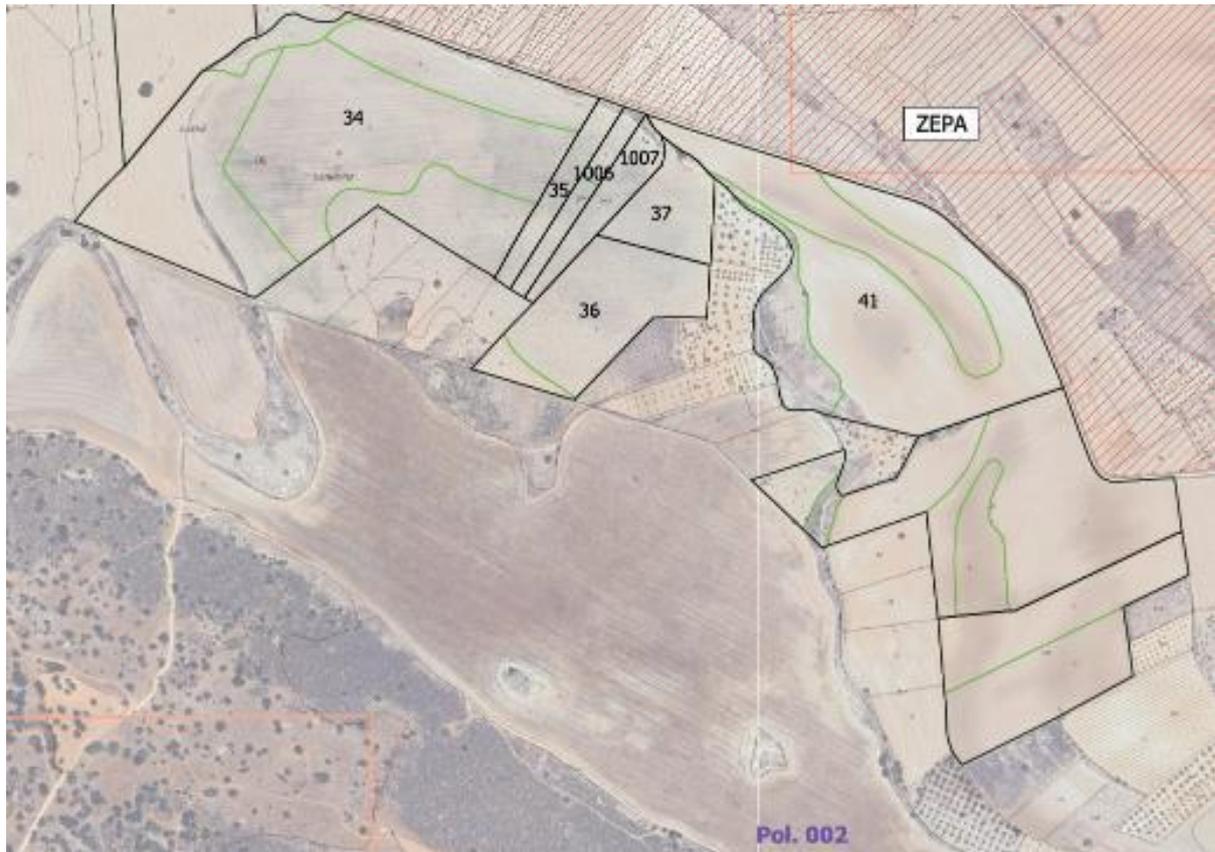
Los trabajos se realizarán dentro del período de vigencia del permiso de investigación.

El presupuesto de instalación es de 4.200 €.

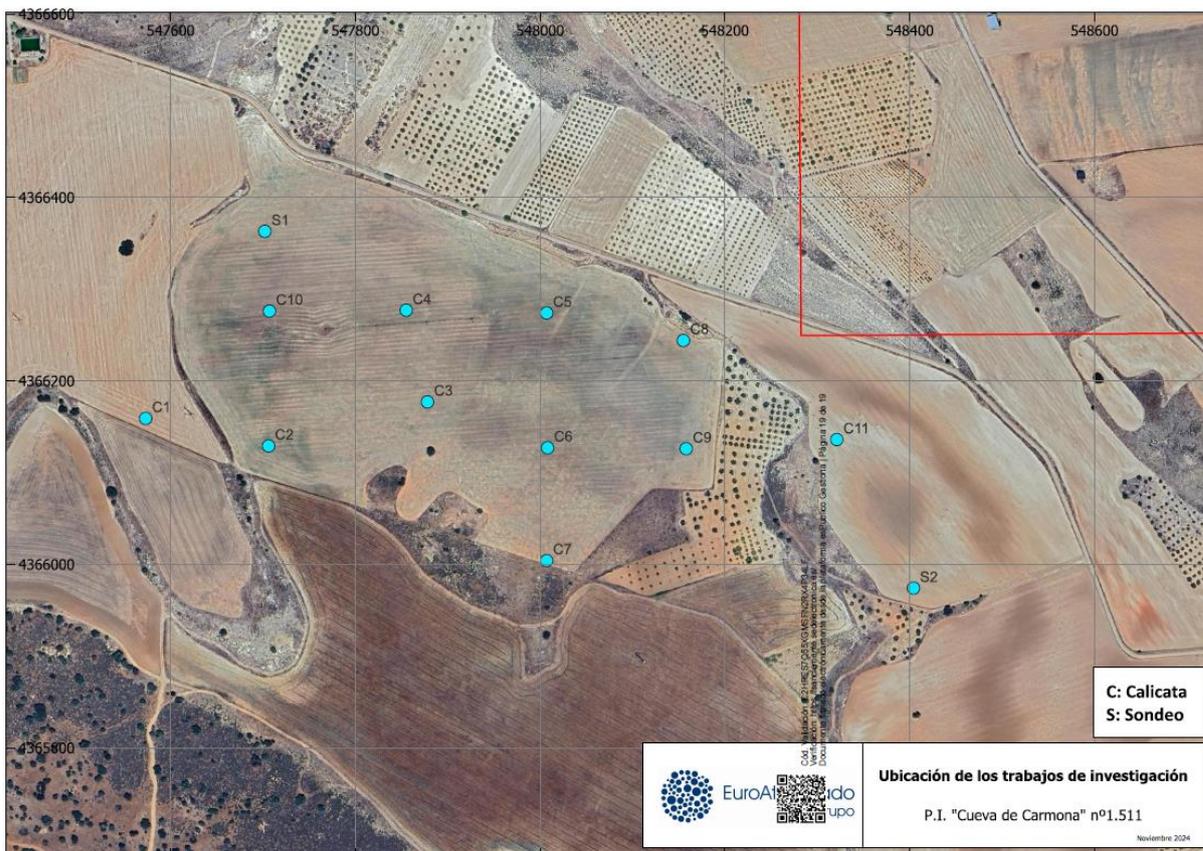




Castilla-La Mancha



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): E744F0F34E42D2664774B1



FUNDAMENTOS DE DERECHO

La figura de la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, se recoge en el artículo 172 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 (en adelante TRLOTAU), y se desarrolla, en lo que aquí nos interesa, en el artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante RDU). Estos preceptos establecen al respecto lo siguiente:

Artículo 172 del TRLOTAU. El régimen de autorización provisional de actividades.

- 1. Cuando no estén prohibidos por el planeamiento territorial o urbanístico y no dificultaren la ejecución de éste, podrán autorizarse en el suelo rústico, en el urbanizable y en el urbano no consolidado sujeto a actuación urbanizadora, mediante licencia urbanística y previo informe favorable de la Comisión Regional o Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter provisional y desmontables.*
- 2. Los usos provisionales autorizados deben cesar y las obras provisionales autorizadas deben desmontarse o derribarse cuando lo acuerde la administración actuante, o cuando haya transcurrido el plazo de vigencia establecido en la correspondiente licencia urbanística, sin que en ningún caso los afectados tengan derecho a percibir indemnización.*
- 3. Las actuaciones temporales de carácter periódico, tales como ferias o alojamientos para personal temporero, entre otros, podrán autorizarse, a petición de su promotor, en un único*



Castilla-La Mancha

acto por un periodo máximo de cuatro años, pudiendo renovarse por igual plazo mediante nueva solicitud una vez transcurrido el mismo.

4. Los terrenos de dominio público de las Administraciones públicas pueden ser ocupados temporalmente por razón de la ejecución de obras o la prestación de servicios públicos. También pueden ser utilizados de manera temporal y esporádica para instalar mercados ambulantes o para desarrollar actividades de ocio, deportivas, recreativas, culturales, aparcamientos públicos y similares. La autorización de dichos usos por la administración titular del dominio público no supone el incumplimiento de la obligación de destinar los terrenos a las finalidades determinadas por el planeamiento urbanístico.

5. La eficacia de las licencias provisionales quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de las condiciones de éstas por parte de sus destinatarios, así como a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

Artículo 18 del RDU. Establece, además de la provisionalidad, el resto de requisitos que deben ser cumplidos:

“1. Los Municipios podrán autorizar, excepcionalmente, usos, obras y actividades justificados de carácter provisional, en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Tales actuaciones sólo serán autorizables cuando no dificultaren la ejecución de los instrumentos de planeamiento, y en el acto por el que se otorgue la autorización se hará constar expresamente su carácter provisional. Lo dispuesto en este artículo se aplicará, aunque esté suspendido el otorgamiento de licencias.

2. Las obras deberán ser desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.

3. La licencia de usos y obras provisionales precisará, además de lo establecido en el apartado anterior, la concurrencia de las siguientes condiciones:

Que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

Que no se trate de usos residenciales.

4. Las obras ejecutadas para usos provisionales han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, y justificarán el cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que, en su caso, resultasen exigidas por la normativa sobre edificación.

5. Dichas licencias podrán ser revocadas cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto.



6. *La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.*

7. *En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado.”*

Artículo 32. Del Reglamento de Disciplina Urbanística, preceptúa:

Normas especiales aplicables al procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de usos, obras y actividades provisionales.

1. *La autorización de usos, obras y actividades provisionales se tramitará de conformidad con el procedimiento aplicable a las licencias urbanísticas de obras, y requerirá en todo caso informe previo y favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente, cuyo contenido y, en su caso, condiciones, formarán parte y se integrarán en la autorización como condiciones mínimas de ésta.*

2. *A la solicitud de licencia de usos, obras y actividades provisionales deberá adjuntarse:*

a) *Memoria descriptiva y justificativa, con referencia a los usos previstos en el planeamiento aplicable.*

b) *Plano de emplazamiento.*

c) *El presupuesto estimado de las obras desglosado por partidas y la memoria de calidades.*

d) *Proyecto técnico suscrito por facultativo competente, cuando el uso provisional implique la ejecución de alguna obra para la que sea exigible dicho proyecto.*

3. *El plazo máximo para la resolución de estas licencias será el determinado en las Ordenanzas Municipales, que en ningún caso podrá superar el plazo de dos meses, siendo éste el plazo aplicable en defecto de previsión expresa en las mismas.*

No obstante, la remisión del expediente administrativo a la respectiva Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tendrá efectos suspensivos respecto del cómputo del plazo para el otorgamiento o denegación de la licencia.

Continuar señalando que la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional constituye una posibilidad excepcional, manifestación del principio de proporcionalidad, que sin perjuicio de otros requisitos que debe de cumplir, y que luego se detallarán, debe de tener una vocación de provisionalidad. A su vez este concepto de provisionalidad va íntimamente relacionado, no con el de permanencia, sino con su aptitud de poder ser desmontadas y trasladadas de forma fácil y rápida (Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 22 de enero de 2002, dictada siguiendo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Ejemplo sentencia del Tribunal Supremo de fecha 21 de julio de 1994).

Así, deben de entenderse como obras provisionales aquellas que son “fácilmente desmontables”, pues la provisionalidad hace referencia a la facilidad de su desmontaje. Posteriores sentencias han delimitado este concepto, como, por ejemplo, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 30 de abril de 2007, o la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 30 de marzo de 2007.





Castilla-La Mancha

De acuerdo con todo lo expuesto, especialmente con las características técnicas y justificaciones reflejadas en la Memoria Descriptiva remitida, con el contenido del informe técnico municipal y con lo establecido, entre otras, en las sentencias citadas, puede concluirse que en este supuesto se da el requisito de provisionalidad, ya que las obras solicitadas, son “fácilmente desmontables”.

Pues bien, analizada en lo que ahora nos atañe, la figura de licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional y su regulación, debe señalarse que tanto de la documentación existente en el expediente remitido por el municipio, como de todo lo expuesto a lo largo del presente informe, se concluye que el proyecto objeto de informe cumple con los requisitos exigibles para que se otorgue esta licencia provisional. A saber:

1. Se trate efectivamente de suelo rústico.
2. La actividad y las obras tienen carácter provisional, son desmontables o demolibles y no causan perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.
3. Las obras son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.
4. No impiden la ejecución del planeamiento.
5. No se trata de usos residenciales.
6. Se ha asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.
7. No están prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con el art. 10.1.h) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad que el informe sea **favorable** a la instalación provisional de la actividad sometida al mismo, por el período de vigencia del permiso de investigación (tres años), condicionando su eficacia a la obtención del pertinente informe/autorización por parte de la **CONSEJERÍA DE FOMENTO**, en materia de carreteras. Se hace constar la obligación del promotor de inscribir en el Registro de la Propiedad, la obligación de demoler la construcción, sin derecho a indemnización, en el momento que así lo acordare el Ayuntamiento de San Clemente, y la potestad municipal de exigir como condición previa la prestación de la garantía regulada en el artículo 18.7 del Reglamento de Disciplina, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar la licencia.

PUNTO 4.- EXPEDIENTES DE CONSTRUCCIÓN E INSTALACIONES EN SUELO RÚSTICO, PARA CONCESIÓN DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:



PUNTO 4.1.- EXPTE. 39/24. Proyecto “BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA” promovido por D. JUAN RAMÓN RODRÍGUEZ CANDEL, dentro del término municipal de MINGLANILLA (Cuenca).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes 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 (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de “reserva”, como “no urbanizable de especial protección”.

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

1. Solicitud de licencia municipal y calificación urbanística de fecha 8 de julio de 2024.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 186, de 25 de septiembre de 2024.
 - Voces de Cuenca, de 3 de septiembre de 2024.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 22 de noviembre de 2024.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, según escrito de fecha 29 de noviembre de 2024.
4. Informe de alcaldía de fecha 21 de noviembre de 2024 relativo a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.
5. Certificado municipal de fecha 21 de noviembre de 2024, donde se establece que los terrenos están clasificados como Suelo Rustico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras.
6. Informe del Servicio de Calidad Ambiental de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 10 de octubre de 2024, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a Evaluación Ambiental.
7. Informe del Servicio de Medio Natural de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 9 de octubre de 2024, donde se concluye que no se observan afecciones negativas.
8. Resolución de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, por la que informa favorablemente el proyecto en materia de patrimonio cultural, de fecha 22 de octubre de 2024.





Castilla-La Mancha

9. Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha de fecha 06/11/2024 en relación a la Carretera N-3 y al Proyecto aportado y sus últimas modificaciones.
10. Informe del Servicio de Medio Rural y Políticas Agroambientales de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 3 de septiembre de 2024 informando favorable al tamaño de parcela propuesta, así como el tanto por ciento de ocupación.
11. Justificación infraestructuras:
Según el proyecto aportado, para realizar esta actividad no se necesita instalación alguna, ni instalación eléctrica, tampoco necesitan instalación de agua y saneamiento al no realizarse en ellas actividades que lo necesiten.

Una vez analizada la tramitación y el contenido del expediente, a continuación, vamos a pasar a abordar los aspectos técnicos y jurídicos de la calificación urbanística solicitada, para finalizar efectuando la correspondiente propuesta a esta Comisión Provincial.

ESTUDIO TÉCNICO

El edificio proyectado corresponde a la tipología de nave almacén agrícola aislada, compuesta de una planta sobre rasante.

La composición de la nave se define en virtud del programa de necesidades establecido por el PROMOTOR/PROPIETARIO y de las observaciones del autor del Proyecto, a fin de obtener el aprovechamiento y la composición estética y funcional más adecuados.

Se satisface el programa de necesidades impuesto por el promotor.

Uso característico del edificio: Agrícola, nave para almacenamiento de material y maquinaria o aperos.

El edificio se resuelve en una planta sobre rasante. En la materialidad del edificio también se ha tenido en cuenta el entorno ya que se resuelve el cerramiento de hormigón con acabado visto y cubierta inclinada con acabado mate en tonos claros.

La parcela donde se va a ejecutar la edificación es la nº 118 del polígono nº 33, fuera del casco urbano de la localidad de Minglanilla provincia de Cuenca.

Su referencia catastral es 16133A033001180000ZH y tiene una superficie de terreno total de 13.357 m² según el Catastro.



Parámetros tipológicos (condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta)			
Parámetro	Referencia a:	Planeamiento	Proyecto
Superficie mínima de parcela	R.S.R.	15.000	13.357
Fachada mínima			
Parámetros volumétricos (condiciones de ocupación y edificabilidad)			
Parámetro	Referencia a:	Planeamiento	Proyecto
Ocupación	R.S.R.	20 %	2.15 %
Coefficiente de edificabilidad			
Volumen computable			
Superficie total computable			
Condiciones de altura	R.S.R.	6m a alero	6m a alero
Regulación de edificación			
Regulación de edificación en esquina			
Retranqueos vías/linderos	R.S.R.	15m a eje de camino	superiores
Fondo máximo			
Retranqueos de áticos			

Uso (tipo)	Sup. útil (m ²)	Sup. cons. (m ²)
Nave agrícola	278	288
Notación: Sup. útil: Superficie útil Sup. cons.: Superficie construida		

El acceso principal a la parcela se produce por la Carretera que da acceso a la localidad desde la rotonda de enlace entre N-III y Autovía A3 público pavimentado que encontramos al Sur. Desde este acceso y por una cancela retranqueada se accede a la parcela. Al interior de la nave se accede por unas portadas ubicadas en su fachada oeste.

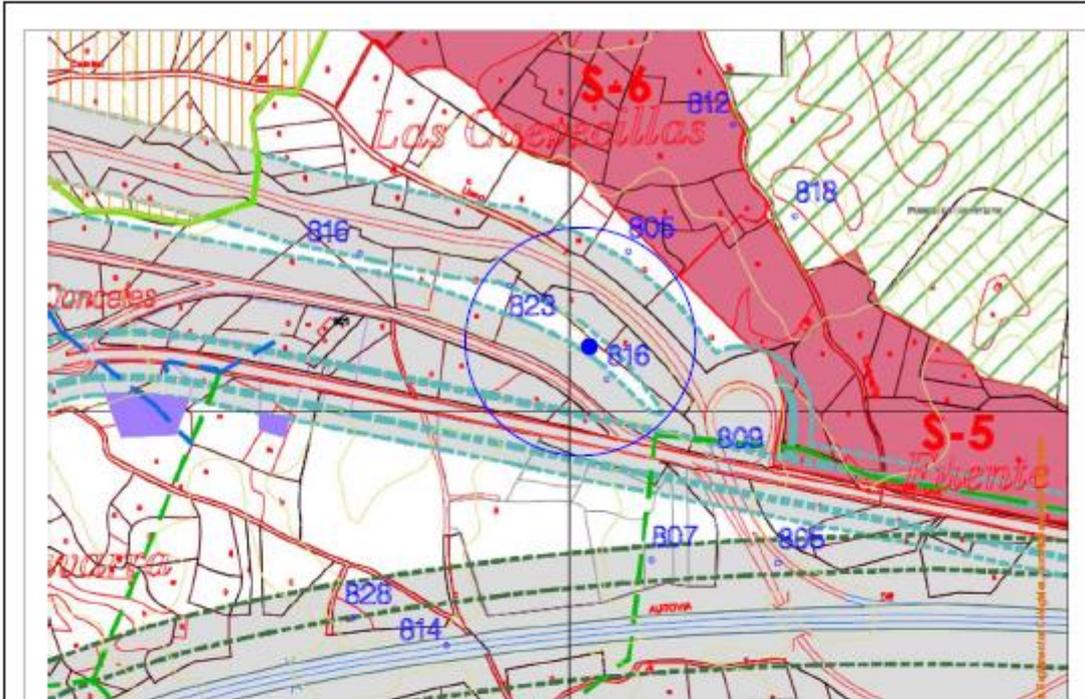
La nave, de 288 m², se ubicará en la parcela 118 del polígono 33, que cuenta con una superficie de 13.357 m² y una ocupación del 2,15 %.

El Presupuesto de Ejecución Material de la nave asciende a la cantidad de 46.195,93 €.





Castilla-La Mancha



FECHA OCTUBRE 2023	ARQUITECTO: ANGEL ANDEL PONCE MARTINEZ 	N 	PLANO DE EMPLAZAMIENTO Y DISTANCIAS	PROYECTO: NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA
PLANO Nº 2	ARQUITECTURA PONCE C/ Nueva 1117 14204 - La Pera (Jaén) Telf: 647 890 332 arquitectura.ponce@gmail.com	ESCALA 1:1.000		EDIFICACIÓN: PARCELA 118 - POLÍGONO 33 14260 • MINGLANELA • CUENCA
				PROMOTOR: JUAN RAMÓN RODRÍGUEZ CANDEL

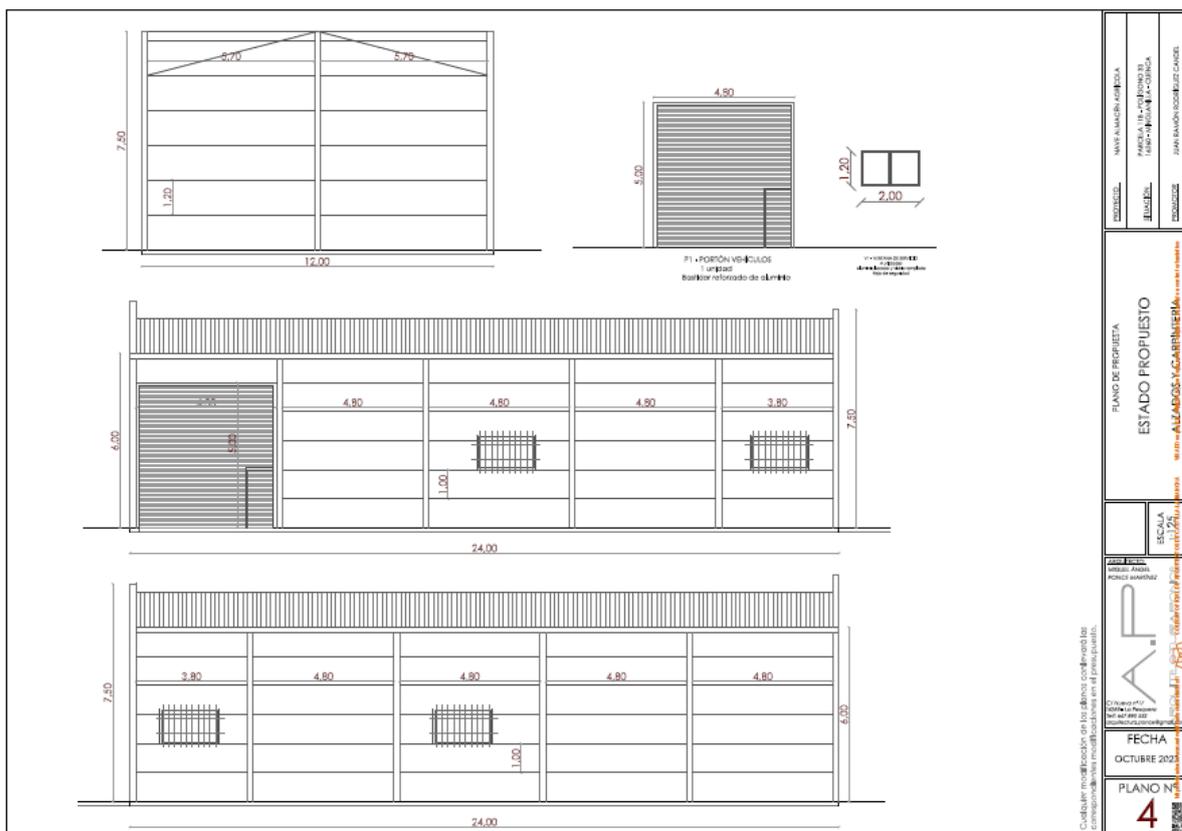
Consejería de Fomento
Delegación Provincial en Cuenca
Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses)
16071 Cuenca

Tel.: 969 178 700
e-mail: dpcuenca.cfomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): E744F0F34E42D2664774B1



Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.a) de la ITP (almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósitos de materias primas y aperos de uso agrario) y 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR.

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 4 establece para este Uso la superficie mínima de la finca en hectárea y media y un porcentaje máximo de ocupación por la edificación del 20 %.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe no cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento y el RSR, en cuanto a la superficie mínima.

Características de la actividad

Uso	Sector primario
Emplazamiento	Polígono 33, parcela 118
Clasificación del suelo	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección
Sup. parcela	13.357 m ²
Sup. Vinculada a la calificación	13.357 m ² Excepcionalidad art. 3.3 ITP
Superficie ocupada	288 m ²
Ocupación	2,15 % (< 20 %)



Castilla-La Mancha

Altura alero	6,00 m
Altura máxima	7,50 m a cumbre
Retranqueos	> 15 m a eje de camino y 5 m a linderos > 200 m. a Suelo Urbano. > 25 m. a carreteras.

INFORME JURÍDICO

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 61 del TRLOTAU y 37.2 del RSR.

Que con fecha 23 de enero de 2020 se ha publicado en el DOCM la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, establece en su Art. 4.3. que la superficie mínima será de una hectárea y media y el porcentaje máximo de ocupación por la edificación del 20 %. Como quiera que la superficie vinculada son 13.357 m² y el porcentaje de ocupación 2,15 %, la actuación no cumple el requisito sustantivo de superficie mínima. Ahora bien, el art. 3.3.c), permite su excepcionalidad, no precisando informe previo y vinculante de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo al tratarse de un uso y actividad vinculado al sector primario.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1. del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad otorgar la calificación solicitada para el uso y recogido en el Proyecto informado.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).



- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 5.- RUEGOS Y PREGUNTAS

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las **12:15** horas del día y en el lugar más arriba señalado, de lo que doy fe como secretario de la Comisión.

Vº Bº

LA VICEPRESIDENTA

Fdo: Ana Adoración Ponce Ramírez

EL SECRETARIO

Fdo: José Francisco Sánchez Albaladejo

