



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

C/ Fermin Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

ACTA Nº 2/2015

COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

En Cuenca, siendo las 10:45 horas del día 7 de mayo de 2015, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Cuenca, en primera convocatoria, asistiendo a la misma las siguientes personas:

PRESIDENTE:

D. Isidro Javier Zapata Romero, Director General de Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial.

VICEPRESIDENTE:

D. Jesús Gil Matas, Coordinador Provincial de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Cuenca

VOCALES:

D. Martín Saiz López, representante en materia de Protección Ciudadana de la Delegación de la JCCM.

D. José Antonio García López-Ayllón, representante en materia de Agricultura de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura.

Dña. María Victoria Egido Herráiz, representante en materia de Medio Ambiente de los Servicios Periféricos de la Consejería Agricultura.

D. Rafael Abenza López, en representación de la Administración General del Estado.

Dª Mª Elena Castellano Alarcón, representante en materia de Bienestar Social de los Servicios Periféricos de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales

Dª. Ana Isabel De Marco Pozo, representante en materia de Industria y Energía de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento.

D. Gonzalo Igualada Puerta, en representación del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.

D. Fernando Ortega Pozuelo, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla la Mancha en Cuenca.

D. Francisco Javier Parrilla Moreno, en representación de la Excm. Diputación Provincial.

D. José Julián Fernández Sánchez, Alcalde de Villamayor de Santiago (Cuenca), en representación de la F.E.M.P. de Castilla-La Mancha.

También asisten:

D. **Antonio Navarro Espejo**, representante del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha.

SECRETARIO:

D. **José Antonio Valdés Ruiz**, Secretario Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca.

PONENTES:

D. **José Luis García Morillas**, Jefe de Servicio de Urbanismo de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Cuenca.

D. **José Joaquín Navarro Visier**, Técnico Superior de Apoyo de los Servicios Periféricos de Fomento en Cuenca.

No asisten:

VOCALES:

D. **José Ramón Encinas**, representante en materia de Sanidad de los Servicios Periféricos de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.

D^a. **Belén Ruiz Sánchez**, representante en materia de Educación de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

D. **Sergio Briones Gómez**, Jefe de Servicio Provincial de la Agencia del Agua de Castilla La Mancha.

D. **Carlos Villar Díaz**, representante en materia de Cultura de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

D. **Juan Pedro Ruiz Fernández**, experto en urbanismo.

D. **Juventino Menéndez Barrero**, en representación de la Confederación de Empresarios de Cuenca.

D^a. **Laura Segarra Cañamares**, experta en urbanismo.

D^a. **Ana Belén Izquierdo Estirado**, Alcaldesa del Ayuntamiento de Arrancacepas, en representación de la F.E.M.P. de Castilla-La Mancha.

Constituida válidamente la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se pasa al examen del Orden del día.

ORDEN DEL DÍA

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

Se da por leída el **Acta 1/2015** correspondiente a la sesión celebrada el día 03 de marzo de 2015, cuyos ejemplares fueron enviados a cada uno de los miembros de la Comisión. Se aprueba dicha Acta por unanimidad de los miembros presentes.



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

Con fecha de entrada 19 de diciembre de 2014 se recibe en estos Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento el expediente referente al Plan de Delimitación de Suelo Urbano, remitido por el Ayuntamiento de Alcázar de Rey 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. Antecedentes:

Providencia de Alcaldía de fecha 12 de enero de 2009 disponiendo que la Secretaría emita informe sobre procedimiento y legislación urbanística. El mismo es emitido con fecha 19 de enero de 2009.

El Ayuntamiento en sesión extraordinaria del pleno, de fecha 2 de febrero 2009, acuerda redactar un Plan de Delimitación de Suelo Urbano.

El equipo redactor entrega el proyecto del Plan al Ayuntamiento con fecha 1 de julio de 2010.

II. 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, con fechas 15 de febrero de 2010.

- Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.
 - Planeamiento.
 - Carreteras.
 - Agencia del Agua.
 - Industria y Energía.
- Consejería de Salud y Bienestar Social.
- Ministerio de Fomento. AENA.

Informes recibidos:

- Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.
 - Planeamiento. 28-12-2010.
 - Industria y Energía. 28-12-2010.
 - Agencia del Agua. 20-01-2011.
- Consejería de Salud y Bienestar Social.
 - Accesibilidad: 08-02-2011
- Ministerio de Fomento. AENA.15-03-2011.

III. Art. 36.2 TRLOTAU: Trámite de Aprobación inicial

Concluida la redacción técnica, el PDSU, se acuerda que se someta a los siguientes trámites, según Resolución de Alcaldía de fecha 11 de diciembre de 2012:

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

- D.O.C.M. nº 249 20-12-2012
- Periódico "El Día de C-LM " 18-12-2012
- Tablón de Anuncios

Se han recibido dos alegaciones: una de IBERDROLA (D. Pablo J. Carames Fernández), de fecha 8 de enero de 2013 y otra de D^a Carmen Morales Huelves y D. Emiliano Pradana Huete de fecha 19 de febrero de 2013. Las mismas han sido informadas por el redactor del Plan, con fecha 20 de marzo de 2013 y resueltas por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de fecha 5 de diciembre de 2014, la primera estimada y la segunda desestimada y debidamente notificadas.

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

Se solicitan los siguientes informes con fecha 11 de diciembre de 2012, según certificado municipal de 18 de diciembre de 2012:

- Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.
- Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- Ministerio de Fomento:
 - Ferrocarriles.
 - Aviación Civil.
 - Carreteras
- Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas. Protección Ciudadana.
- Consejería de Fomento.
 - Planeamiento.
 - Carreteras.
 - Planificación Territorial.
 - Industria y Energía.
 - Agencia del Agua.
- Consejería de Agricultura.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
 - Patrimonio Cultural.
 - Dotacional Educativo.
- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.



- Sanidad.
- Accesibilidad.
- Consejería de Hacienda.
- Diputación Provincial.
- COCEMFE.
- Ecologistas en Acción.
- Sociedad Española de Ornitología.

Se emiten los siguientes informes:

- Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas: 18-01-2013.
- Confederación Hidrográfica del Guadiana. 7-3-2013:

".. No obstante, dada la situación actual en la que nos encontramos, consideramos muy poco probable que se puedan alcanzar las cifras de población en el horizonte que plantea este PDSU. De acuerdo con los análisis de proyección de población y dotaciones recogidas en los estudios económicos del artículo 5 de la Directiva Marco del Agua, se estima que en el horizonte de los años 2015, 2021 y 2027 la población de Alcázar del Rey será de 248, 250 y 253 habitantes respectivamente. Datos más razonables que los que prevé el PDSU en el año 2022 y para los que sí existirían recursos hídricos.

Con respecto al resto de aspectos que son competencia de esta Confederación, nos remitimos a todos los efectos a lo informado con fecha 11-11-11.

Por todo lo expuesto anteriormente, informamos favorablemente el PDSU de Alcázar del Rey siempre y cuando se adopte la previsión poblacional del documento del Informe de Sostenibilidad Ambiental."

- Confederación Hidrográfica del Tajo: 22-02-2013 fija unas sugerencias y 7 de marzo de 2013 que indica:

"...el Plan propuesto es compatible con la explotación del Acueducto Tajo Segura, sin apreciar ningún impacto ambiental significativo relacionado con esta infraestructura."

- Ministerio de Fomento:

- Carreteras: 26-12-2012: *"Por todo lo cual, adjunto se le devuelve la documentación recibida que informamos DESFAVORABLEMENTE para que sea completada con:*

Definición de la glorieta del p.k. 117+050 de la N-400a.

Definición de la línea de edificación en la travesía, que no estará por delante de la consolidada cuando esta lo sea a menos de 25 m y a 25 m cuando no haya edificaciones."

- Ferrocarriles: 22-01-2013.

"A la vista de las circunstancias expuestas, desde el punto de vista de las competencias de la Dirección General de Ferrocarriles no existe inconveniente para la aprobación del Plan de Delimitación del Suelo Urbano de Alcázar del Rey.

Por otra parte, se recuerda que cualquier actividad prevista dentro de estas zonas con protección debe ser autorizada previamente por parte de ADIF."

- ADIF: 05-02-2013: "A la vista de lo expuesto se emite el presente informe favorable condicionado al cumplimiento de las estipulaciones anteriormente expuestas y sometido en su caso a las autorizaciones que sean necesarias de acuerdo con la legislación vigente."

- Aviación Civil: 27-02-2013.

- Diputación Provincial: 6-3-2013: "No existe ninguna carretera perteneciente a la red provincial,..."

- Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas. Protección Ciudadana: 08-03-2013.

- Consejería de Fomento.

- Urbanismo: 25-01-2013.

- Carreteras: 29-01-2013.

- Planificación Territorial: 28-01-2013.

- Agencia del Agua: 13-02-2013.

- Industria y Energía: 31-01-2013.

- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

- Dotacional Educativo: 26-02-2013.

- Cultura: 11-03-2013.

- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.

- Sanidad: 27-02-2013.

- Consejería de Agricultura:

- Infraestructuras y Desarrollo Rural: 04-01-2013.

- Montes y Espacios Naturales: 22-03-2013.

C) Dictamen de los Municipios colindantes.

Se solicita con fecha 11 de diciembre de 2012 a Paredes, Campos del Paraíso, Vellisca, Uclés y Rozalén del Monte.

D) Otros

La Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, con fecha 4 de diciembre de 2012 informa el ISA, con el fin de continuar el procedimiento.

Comisión de Concertación Interadministrativa: Art. 10.6 del TRLOTAU.

Solicitud del Ayuntamiento de Alcázar del Rey de fecha 22 de febrero de 2013.

Comisión de Concertación Interadministrativa: 12 de marzo 2013: emite el informe único de concertación interadministrativa.



IV. Art. 36.3 TRLOTAU: Aprobación Inicial

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento efectúa, previos los trámites de Informe-propuesta de Secretaría de fecha 10 de junio de 2013 y el dictamen de la Comisión Informativa de fecha 20 de junio de 2013, la aprobación inicial en Pleno, sesión extraordinaria, celebrado el 27 de junio de 2013, en base a la documentación obrante hasta ese momento, que no incluía la memoria ambiental.

Habiéndose elaborado la pertinente Memoria Ambiental, en cumplimiento de lo acordado por el Pleno del Ayuntamiento de 27 de junio de 2013, con objeto de valorar la integración de los aspectos ambientales en el plan y una vez que la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental ha emitido informe sobre el acuerdo a la memoria ambiental del plan, con fecha 19 de agosto de 2014, publicado en el DOCM nº 178, de 16 de septiembre de 2014, en el que concluye: "...desde el punto de vista ambiental, y siempre que se cumplan las recomendaciones del presente informe, no se encuentra objeción al desarrollo del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Alcázar del Rey (Cuenca), por lo que se muestra acuerdo con la Memoria Ambiental presentada por el órgano promotor."

Finalizados los trámites anteriores, el Ayuntamiento efectúa, previos los trámites de Informe-propuesta de Secretaría de fecha 25 de noviembre de 2014 y el dictamen de la Comisión Informativa de fecha 2 de diciembre de 2014, la aprobación inicial en Pleno, sesión extraordinaria, celebrado el **5 de diciembre de 2014**, del siguiente tenor literal:

"Primero: Estimar la única alegación presentada en tiempo y forma por Iberdrola Distribución Eléctrica (Escrito de solicitud de información) (Registro de Entrada nº 6, Fecha de entrada: 8-Enero-2013), por los motivos expresados en el Informe de D. José Ángel Santos García, Arquitecto, de fecha 20 de Marzo de 2013, del que se remitirá copia al interesado junto con la notificación del presente Acuerdo.

(.../...)

Estimar igualmente los informes y observaciones presentados en tiempo y forma oportunos y emitidos en el procedente Informe único de Concertación Interadministrativa, e introducir en el expediente dichas modificaciones, rectificaciones y correcciones, las cuales no son modificaciones sustanciales.

Desestimar la única alegación presentada fuera de plazo de Dña. Carmen Morales Huelves y D. Emiliano Pradana Huete (Registro de Entrada: nº 62, Fecha de Entrada: 19-Febrero-2013), por los motivos expresados en el Informe de D. José Ángel Santos García, Arquitecto, de fecha 20 de Marzo de 2013, del que se remitirá copia a los interesados junto con la notificación del presente Acuerdo.

Segundo: Aprobar inicialmente el Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Alcázar del Rey, con introducción de las correspondientes rectificaciones, correcciones y modificaciones, mencionadas en el párrafo anterior.

Tercero: Elevar el expediente del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Alcázar del Rey a la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, con el fin de que resuelva sobre su aprobación definitiva."

Información pública conforme al art. 36.2.A) tercer párrafo del TRLOTAU:

Certificado municipal de fecha 30 de diciembre de 2014, relativo a la publicación de la aprobación inicial:

Periódico "Voces de Cuenca"	24-12-2014.
DOCM nº 251	30-12-2014.
Tablón de edictos	15-12-2014.

Notificación a los interesados, IBERDROLA (D. Pablo J. Carames Fernández) y D^a Carmen Morales Huelves y D. Emiliano Pradana Huete de fecha 17 de diciembre de 2014.

FASE AUTONÓMICA

Art. 37 TRLOTAU: Trámite de Aprobación definitiva

Recibida la solicitud de Aprobación definitiva, con fecha 19 de diciembre de 2014 y durante el período consultivo y de análisis, los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento:

a) Recaba los siguientes informes de adecuación, con fecha 8-01-2015:

-Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales:

-Accesibilidad. 13-2-2015

-Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

- Dot. Edu.: 20-02-2015.

- Patrimonio Cultural. 23-01-2015.

-Unidad de Carreteras del Estado. 29 de enero de 2015: "...Por todo lo cual y teniendo en cuenta que se ha dado cumplimiento con lo expuesto en la resolución de 26 de diciembre de 2012 informamos FAVORABLEMENTE dando conformidad al Plan redactado".

-Consejería de Fomento. Servicio de Carreteras. 8 de enero de 2015: "El expediente de referencia recoge las observaciones necesarias en materia de Carreteras de titularidad autonómica."

b) Requiere al Ayuntamiento de Alcázar del Rey que complete el expediente, subsane los trámites que se echan en falta y aclare favorablemente las propuestas de formulación o finalidad imprecisas, según escritos de fechas 21 de enero, 4, 16 y 20 de febrero de 2015.

Ahora bien, dicho todo lo anterior, desde el trámite de Información Pública, hasta la aprobación inicial y posteriormente, el documento ha sufrido modificaciones sustanciales, resultando que el documento que fue objeto de Información pública, procede, en aras del cumplimiento estricto de la normativa urbanística, y en especial del derecho de información de los ciudadanos, realizar una nueva información pública. Por ello, en el requerimiento realizado el día 21 de enero de 2015, se indicaba al Ayuntamiento la tramitación que debía realizar.

El Ayuntamiento de Alcázar del Rey, con fecha 31 de marzo de 2015, atiende los requerimientos y aporta el proyecto completo del PDSU, debidamente diligenciado y sellado y la siguiente documentación:



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

- Publicación de la aprobación inicial en el DOCM, en el Periódico "Voces de Cuenca" y en el Tablón de edictos, así como las notificaciones a los interesados.
- Escrito de alegaciones de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, de fecha 13 de enero de 2015. La misma ha sido debidamente informada por el redactor del plan, con fecha 20 de marzo de 2015 y resuelta en sentido estimatorio y notificada.
- o Decreto de Alcaldía, de fecha 18 de febrero de 2015, dictando la siguiente resolución:

"Como consecuencia del informe del Servicio de Urbanismo de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de Cuenca, de fecha 21 de enero de 2015 (Registro de Entrada nº 23, Fecha de Entrada: 29-Enero-2015), en relación a la solicitud de aprobación definitiva del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Alcázar del Rey, se han producido modificaciones sustanciales en dicho documento técnico, una vez aprobado inicialmente dicho PDSU por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el día 5 de diciembre de 2014.

DISPONGO

Primero: Someter nuevamente a información pública por un periodo de un mes, mediante inserción de los Anuncios pertinentes en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, en uno de los periódicos de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios, la documentación técnica relativa al Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Alcázar del Rey, que recoge todas las observaciones realizadas en el citado informe, tanto de las urbanísticas, como del resto de las sectoriales, de conformidad con lo establecido en el Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

Segundo: A los efectos contemplados en el artículo 36.2. a) y b) del Texto Refundido de La Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y en el artículo 135.2. a) y b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de dicha Ley, por el presente se pone en conocimiento público, que la referida documentación técnica podrá ser consultada por los interesados, en las dependencias del Ayuntamiento, en horario de oficina, durante el citado periodo de información pública, que se computará desde la última publicación que se inserte, a efectos de que puedan formularse las alegaciones que se estimen oportunas."

- o Certificado municipal de fecha 28 de marzo de 2015, relativo a la publicación en:
 - Periódico "Voces de Cuenca": 23-02-2015.
 - DOCM nº 39: 26-02-2015.
 - Tablón de Edictos. 18-02-2015.

según el cual, durante el referido periodo de exposición al público no se han presentado alegaciones al respecto.

- o Pleno: Sesión extraordinaria de fecha 28 de marzo de 2015. Acuerda:

"...

Segundo: Aprobar inicialmente el Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Alcázar del Rey, con introducción de las correspondientes rectificaciones, correcciones y modificaciones,

mencionados en el párrafo anterior.

Tercero: Elevar el expediente del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Alcázar del Rey a la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, con el fin de que resuelva sobre su aprobación definitiva.

Cuarto: Una vez aprobado definitivamente el Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Alcázar del Rey, conforme a lo establecido en el artículo 11.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, se publicará en el Boletín Oficial de la provincia el acuerdo de aprobación definitiva así como las normas urbanísticas, a los efectos del artículo 157 del Decreto 248/2004 y del artículo 33 de la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha y depositar un ejemplar debidamente diligenciado en este Ayuntamiento para garantizar su publicidad.”

- o Notificación a los interesados, IBERDROLA (D. Pablo J. Carames Fernández), de fecha 20 de abril de 2015 y otra de D^a Carmen Morales Huelves y D. Emiliano Pradana Huete de fecha 30 de marzo de 2015.

Recibida la solicitud de Aprobación definitiva, con fecha 31 de marzo de 2015 y durante el período consultivo y de análisis, los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento:

Recaba los siguientes informes de adecuación, con fechas 08 y 23-04-2015:

-Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales:

-Accesibilidad. 29-04 y 06-05 de 2015: *“Revisada la última documentación aportada, se informa favorablemente el PDSU de Alcázar del Rey, dándose por subsanadas las observaciones del informe con fecha 29 de abril de 2015.”*

-Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

- Dotacional Educativo: 24-04-2015: *“El PDSU de Alcázar del Rey ha tomado en consideración los requerimientos efectuados en el informe emitido con fecha 20 de febrero de 2015. Por tanto, se considera correcto el documento en materia de dotacional educativo y deportivo.”*

Con fecha 21 de abril de 2015 se recibe la Resolución de los Servicios Periféricos de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 20 de abril de 2015, del siguiente tenor literal: *“...Informar FAVORABLEMENTE el referido PDSU de Alcázar del Rey (Cuenca),...”*.

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

ESTUDIO TÉCNICO

El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Alcázar del Rey se plantea por iniciativa municipal, según proyecto redactado por el equipo técnico dirigido por el Arquitecto José Ángel Santos García. La estructura del documento es la siguiente:

- Memoria Informativa.
- Planos de Información.
- Memoria Justificativa.
- Planos de Ordenación.



- Normas Urbanísticas.
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- Catálogo de Suelo Residencial Público.
- Memoria Ambiental.

I. ANTECEDENTES

El municipio de Alcázar del Rey actualmente se rige por el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas (DSUO) aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 11 de marzo de 1998.

Cuenta con una población de 150 habitantes según el censo del año 2014. El término municipal de Alcázar del Rey está situado al Oeste de la provincia de Cuenca, en la Comarca de La Mancha, limítrofe con la Comarca de La Alcarria, limita al Norte con el término municipal de Vellisca (perteneciente a la comarca de La Alcarria), al Este con el término municipal de Campos del Paraíso, al Sur con el término municipal de Rozalén del Monte y al Oeste con los términos municipales de Uclés y Paredes.

Sus coordenadas son: Latitud 40 grados 3 minutos 44 segundos Norte y Longitud 2 grados 48 minutos 34 segundos Oeste. El Término Municipal de Alcázar del Rey, de acuerdo con la información del Instituto Geográfico Nacional, en adelante IGN, posee una extensión de 46,498166 Km².

El Término Municipal de Alcázar del Rey presenta una topografía suave, sin grandes accidentes geográficos, destacando los cerros del Oeste que constituyen las estribaciones de la Sierra de Altomira y el Cerro Monte en el Este. La altitud media del término municipal es de 885 metros sobre el nivel medio del mar Mediterráneo en Alicante, siendo el punto más alto el cerro Monte con 1.019 msnm.

El término municipal de Alcázar del Rey, está atravesado por múltiples infraestructuras de transporte y comunicaciones, a saber:

- Autovía A-40 Toledo-Cuenca.
- Carretera Nacional N-400 y su variante N-400a.
- Carretera CM-2000, por su linde Este.
- Línea de Alta Velocidad AVE Madrid Cuenca-Valencia.
- Línea ferroviaria R6 Madrid Cuenca-Valencia.
- Tránsito Tajo Segura.
- Gasoducto a Cuenca.

La actual distribución de superficies por usos del suelo es la siguiente, medidas sobre parcela:

SUPERFICIES (en m ²) POR USOS DEL SUELO URBANO EXISTENTE			
SUELO URBANO			218.666,49
	USO RESIDENCIAL	208.769,19	
	USO INDUSTRIAL	9.898,30	

SISTEMAS GENERALES			24.523,82
	ZONAS VERDES/ESPACIOS LIBRES	8.377,03	
	VIARIO	8.233,81	
	EQUIPAMIENTOS	7.912,98	
DOTACIONES ESTRUCTURANTES			1.068,87
SISTEMAS LOCALES			43.260,69
	ZONAS VERDES/ESPACIOS LIBRES	1.032,45	
	VIARIO	42.228,24	
	EQUIPAMIENTOS	0	

SUELO VACANTE O INFRAOCUPADO/VINCULADO	95.692,74
--	-----------

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 24.5. TR LOTAU, el municipio se encuentra exento del deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal (POM), lo que justifica, junto a un escaso dinamismo urbanístico, la elección de un Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) como figura de planeamiento.

II. ORDENACIÓN PROPUESTA

OBJETIVOS GENERALES

Los objetivos generales del Plan de Delimitación del Suelo Urbano es definir la estrategia de utilización del territorio y su Ordenación Estructural, así como la Ordenación Detallada del Suelo Urbano y la ordenación del Suelo Rústico, conforme a su propio régimen, supliendo la función propia de los Planes de Ordenación Municipal, a quien sustituye, en consonancia con la normativa urbanística estatal y Autonómica vigente sobre Régimen del Suelo.

Estos Objetivos Generales se resumen en lo siguiente:

- Clasificación de nuevo Suelo Urbano para cubrir la demanda de suelo para nuevas edificaciones derivadas de las estimaciones de crecimiento de la población en el horizonte temporal de ejecución del PDSU, que será de 12 años.
- Ordenar el crecimiento, evitando el crecimiento espontáneo y desordenado, sobre todo en las zonas periféricas y mantener la imagen tradicional del núcleo urbano.
- Regular los criterios de la edificación.
- Regular los usos y tipologías de la edificación.
- Completar las dotaciones de Suelo Urbano.
- Completar las infraestructuras y servicios en Suelo Urbano.
- Proteger el patrimonio cultural.



- Proteger el suelo rústico en aquellas zonas con valores ambientales, naturales, paisajísticos, culturales y de infraestructuras.
- Implantar un modelo de crecimiento sostenible.

III. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

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

TERMINO MUNICIPAL		46.498.166,00 m2	4.649,817 Ha
SR	SUELO RUSTICO	46.204.687,95 m2	4.620,469 Ha
	SRR	17.336.489,85 m2	1.733,649 Ha
	SRNUEP	28.868.198,10 m2	2.880,820 Ha
	SRNUEP AMBIENTAL	23.947.924,25 m2	2.394,793 Ha
	SRNUEP ESTRUCTURAL	475.065,00 m2	47,506 Ha
	SRNUEP INFRAESTRUCTURAS	4.445.208,85 m2	444,521 Ha
SU	SUELO URBANO	293.478,05 m2	29,348 Ha
	SUC	218.666,49 m2	21,867 Ha
	SUR	74.811,56 m2	7,481 Ha

SUELO URBANO:

Suelo Urbano Consolidado (SUC): de acuerdo con el artículo, 48.2.A.a del TRLOTAU, se han clasificado como Suelo Urbano Consolidado (SUC) aquellas zonas consolidadas por la edificación y que están ya urbanizadas o que cuentan con la suficiente dotación de servicios que cumplen con los requisitos establecidos en el TRLOTAU.

El Suelo Urbano Consolidado de Alcázar del Rey que se ha clasificado, reúne las condiciones de urbanización exigidas, los mismos coinciden con los incluidos en el anterior Proyecto de Delimitación de Suelo actualmente vigente. Con todo ello, **la superficie de SUC actual es de 218.66,49 m².**

Suelo Urbano de Reserva (SUR): igualmente, de acuerdo con el artículo 48.2.A.b del TR LOTAU, se ha clasificado como Suelo Urbano de Reserva (SUR) aquellas zonas o terrenos inmediatamente contiguos a los anteriores, que están servidos por las redes de los servicios, que aunque actualmente no tienen completa su urbanización, deben completarla en el desarrollo del presente Plan, con sujeción al régimen establecido en el número 2.2 del artículo 69 del TR LOTAU.

El Suelo Urbano de Reserva de Alcázar del Rey que se ha clasificado garantiza la expansión del núcleo y es capaz de absorber la demanda en el horizonte temporal del PDSU que nos ocupa. Los suelos incluidos en el SUR, se corresponden con cuatro zonas colindantes con el SUC, servidos por la prolongación de las redes de infraestructuras ya existentes, con tamaños de manzanas, morfología y tipologías similares a las del suelo consolidado, en la cantidad necesaria para garantizar y satisfacer la demanda estimada según las previsiones de crecimiento en el horizonte temporal de vigencia del Plan. Con todo ello, **la superficie de SUR propuesta por el presente PDSU es de 74.811,56 m².**

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

El Suelo Urbano se ha dividido en tres **Zonas de Ordenación Urbana (ZOU)**, cada una de las zonas de ordenación urbanística establecidas en el presente PDSU, se ha delimitado, por suponer un área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, y por disponer usos

mayoritarios y tipologías edificatorias homogéneas que permiten identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana propuesta.

ZOU 1. RESIDENCIAL EM MANZANA CERRADA

La ZOU 1 se extiende por la zona central del casco urbano consolidado y su delimitación coincide con la definida y reflejada en el Documento de Información, en esta ZOU no se incluye nuevo suelo clasificado.

Su uso mayoritario es el residencial y la tipología edificatoria en edificación entre medianerías formando manzanas cerradas.

ZOU 2. RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓN AISLADA.

La ZOU 2 es una zona discontinua que agrupa varias zonas perimetrales a la ZOU 1, está formada por parte de la ZOU 2 preexistente más los nuevos suelos clasificados que se incluyen en ella.

Su uso mayoritario es el residencial y la tipología edificatoria en edificación aislada.

ZOU 3. EDIFICACIÓN INDUSTRIAL.

La ZOU 3 se corresponde con el área situada al Suroeste donde se ubica una instalación industrial, en esta ZOU no se incluye nuevo suelo clasificado.

Su uso mayoritario es el industrial y la tipología edificatoria en edificación aislada.

Las cifras correspondientes a sus parámetros básicos se resumen en el siguiente cuadro:

	Superficie	Uso global mayoritario	Intensidad Edificatoria
ZOU-1	121.939,55 m ² s	Residencial	1,2176 m ² t/m ² s
ZOU-2	161.640,20 m ² s	Residencial	0,9744 m ² t/m ² s
ZOU-3	9.898,30 m ² s	Industrial	0,5445 m ² t/m ² s

NÚMERO DE VIVIENDAS

Actualmente, en Suelo Urbano Consolidado (SUC), de acuerdo con los datos contenidos en el Documento de Información, Memoria Informativa, pagina 59/73, la superficie de Suelo vacante es de 30.412,66 m² y existen un total de 71 solares sin edificar.

Igualmente en la página 56/73 de la referida Memoria Informativa, se expresa que el tamaño medio de los solares en el SUC de Alcázar del Rey, es de 290,00 m².

En función del parámetro del tamaño medio de los solares, el número de solares que se podrán obtener en el Suelo vacante, es de $30.412,66/290,00 = 105$ solares, lo que supone considerar un número de viviendas a desarrollar en dichos solares de 105 viviendas.

El Suelo Urbano de Reserva (SUR) previsto es de 44.896,38 m² y todo él se sitúa en zona calificada como ZOU 2, Edificación Aislada, en la que se define una parcela mínima para tipología en vivienda unifamiliar de 200,00 m². En función de dicho parámetro, el número máximo de viviendas unifamiliares a desarrollar en SUR, será de $44.896,38/200 = 225$ viviendas.



Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento



C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

Igualmente en SUR es posible la edificación en tipología plurifamiliar, por lo que obtenemos el número de viviendas que resulta potencialmente posible desarrollar en dicha tipología plurifamiliar.

Como el parámetro de edificabilidad para esta zona es de 1,4080 m²/m², la edificabilidad total posible en este SUR, será de 44.896,38 m² x 1,4080 m²/m² = 63.214,10 m², considerando un tamaño medio de vivienda de 200,00 m², obtenemos un total de 63.214,10 m² / 200,00 m²/viv = 316 viviendas.

Por tanto, el número máximo de viviendas futuras a desarrollar entre el SUC y el SUR será de: 105 + 316 = 421 viviendas.

Es decir, nos encontramos en el tercer caso previsto en el Anexo IV "Reservas para uso educativo" del Reglamento de Planeamiento, "Con más de 350 viviendas", para el que se establece el parámetro de 12 m²/vivienda, obteniéndose una reserva para uso educativo de:

$$421 \text{ viviendas} \times 12 \text{ m}^2/\text{vivienda} = 5.052,00 \text{ m}^2.$$

En aplicación del Anexo IV "Reservas para uso educativo" del Reglamento de Planeamiento, el número de plazas que corresponde con las viviendas previstas más las plazas ya existentes, se obtienen 137 plazas para Infantil + Primaria y 96 plazas para Secundaria + Bachiller, y de acuerdo con el ya citado Anexo IV del Reglamento de Planeamiento, nos encontramos muy por debajo de los estándares mínimos fijados.

Como se dispone de una dotación educativa con 5.785,70 m², se considera sobradamente cubierta la posible reserva para este uso educativo.

POBLACIÓN POTENCIAL

En cuanto al cálculo de la población, el equipo redactor ha realizado in situ los cálculos reales de densidad poblacional sobre las dos ZOUs residenciales, concretamente se han calculado las densidades de varias manzanas correspondientes a cada una de las ZOUs.

En la ZOU-1, según los cálculos, se ha obtenido un índice de densidad poblacional de 0,29 hab/100m²c y se toma una cifra al alza de 1 hab/100 m² const.

En la ZOU-2, según los cálculos, se ha obtenido un índice de densidad poblacional de 0,44 hab/100m²c y se toma también una cifra al alza de 1 hab/100 m² const.

La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo de las 3 ZOU en que se divide el Suelo Urbano de Alcázar del Rey, es de 276.818,41 m²; de esta superficie, tan solo la correspondiente a los ZOUs 1 y 2, son de Uso Residencial, es decir, 271.428,56 m².

Se ha considerado que de dicha superficie de 271.428,56 m², el 30% se destinará a Usos Compatibles con el Residencial, por lo que la superficie a considerar para el cálculo poblacional, es de 271.428,56 m² x 0,70 = 189.999,99 m².

El aprovechamiento lucrativo residencial del SU a efectos del cálculos poblacionales, es de 189.999,99 m²c, por lo que, según el Índice de Densidad Poblacional asignado de 1 hab/100m²c, el número total potencial de habitantes que podría llegar a albergar el suelo clasificado es de 1.900 habitantes.

Corresponde al ZOU 1: $142.022,35 \text{ m}^2 \times 0,70 / 100 = 994$ habitantes.

Corresponde al ZOU 2: $129.406,21 \text{ m}^2 \times 0,70 / 100 = 906$ habitantes.

Total

1.900 habitantes.

ESTÁNDARES DE CALIDAD URBANA

Sistema general de espacios libres

Alcázar del Rey es un municipio con población existente o potencialmente existente inferior a 2.000 habitantes, por lo que, y de acuerdo con el artículo 19.5 del RPLOTAU, está exento del cumplimiento de reserva de suelo dotacional para sistemas generales de parques y jardines públicos.

No obstante lo anterior, se han incluido y considerado como Sistemas Generales los siguientes:

- DV1: Sistema General de zonas verdes situado al Este del casco urbano. Su superficie es de 8.377,03 m² y en él se puede inscribir un círculo de diámetro superior a 30 metros, por lo que se clasifica como Jardín. Se incluye en el SUC.
- DV4: Sistema General de zonas verdes situado al Oeste del casco urbano, en la ladera Oeste del cerro de la iglesia. Su superficie es de 5.743,91 m² y en él se puede inscribir un círculo de diámetro superior a 30 metros, por lo que se clasifica como Jardín. Se incluye en el SUC. Esta zona verde de sistema general, se obtendrá por Convenio y/o expropiación.

Por tanto la superficie total de suelo destinada a Sistema General de dotaciones de zonas verdes y espacios libres es de: 14.120,94 m²

Edificabilidad en suelo urbano consolidado

La edificabilidad residencial previa al PDSU se calcula de acuerdo con lo previsto en el artículo 33.2 RP LOTAU, comprobando que no se supera el límite del artículo 31.1.a) TR LOTAU, ya que resulta de 0,92 m²/m²s para la ZOU 1, de 0,75 m²/m²s para la ZOU 2 y de 1,02 m²/m²s para la ZOU 3.

El PDSU no prevé incrementos de edificabilidad en el Suelo Urbano Consolidado.

De acuerdo con los datos recogidos en el documento de información, actualmente en suelo urbano la edificabilidad residencial es de $142.022,35 + 83.078,30 = 225.100,65 \text{ m}^2$, en un ámbito cuya superficie es de $116.643,30 + 67.601,07 = 184.244,37 \text{ m}^2$, por lo que el coeficiente de edificabilidad del ámbito es de $225.100,65 \text{ m}^2 / 184.244,37 \text{ m}^2 = 1,2218$. Es decir, se ha superado el límite al que se refiere el artículo 31.a del TRLOTAU, por lo que en la ordenación no podrá superarse dicho límite.

Los datos de la ordenación son:

- La superficie total del Suelo Urbano SU de Alcázar del Rey, es de 293.478,05 m².
- La superficie de sistemas generales es de 34.123,78 m²
- Por tanto la superficie total del ámbito de SU es 259.354,27 m².
- La superficie lucrativa computable total es de 276.818,41 m².



Como hemos de referirnos a la edificación residencial, deducimos de las anteriores cifras la superficie de uso industrial y la edificación de uso industrial respectivamente, con lo que se obtiene:

- Superficie del ámbito: $259.354,27 \text{ m}^2 - 9.898,30 \text{ m}^2 = 249.455,97 \text{ m}^2$.
- Superficie lucrativa residencial: $276.818,41 \text{ m}^2 - 5.389,85 \text{ m}^2 = 271.428,56 \text{ m}^2$.

La intensidad edificatoria residencial del ámbito resulta: $271.428,56 \text{ m}^2 / 249.455,97 \text{ m}^2 = 1,0881$, es decir inferior a la actualmente existente de 1,2218.

Es decir, el estándar de calidad urbana obtenido para el Suelo Urbano Residencial clasificado tanto Consolidado como de Reserva, calculado con las superficies construidas, obtenidas por aplicación de las Ordenanzas respectivas, cumple sobradamente lo preceptuado en el TR LOTAU.

Suelo urbano de reserva

La superficie total clasificada como SUR es de 74.811,56 m².

El requerimiento del artículo 23 del RPLOTAU sería disponer de un superficies de dotaciones de al menos un tercio de su superficie para zonas verdes, equipamientos y viario, luego $74.811,56 \text{ m}^2 / 3 = 24.937,19 \text{ m}^2$.

Las superficies de dotaciones en el SUR son: Zonas Verdes 4.490,47 m², Equipamientos 1.139,06 m² y Viales 20.881,34 m², lo que hace un total de 26.510,87 m² > 24.937,19 m².

Luego se cumple con el estándar de calidad urbano exigido.

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 5 Ordenanzas Reguladoras para el Suelo Urbano.

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.

JUSTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES HÍDRICAS

Según el número de habitantes actuales (150 hab. permanentes + 159 hab. estacionales), el uso industrial y los equipamientos y zonas verdes existentes, el consumo previsto actual es de 19.155,40 m³/año.

La demanda de agua futura según los usos globales asignados a cada zona en base a las ordenanzas establecidas en el PDSU y tomando como datos básicos:

Residencial	200 l/hab/día
Industrial	12 m ³ /ha/día
Equipamientos	8 m ³ /ha/día
Zonas verdes	4 m ³ /ha/día

<p>DEMANDA HÍDRICA ACTUAL</p> <p>(150 hab. permanentes + 159 hab. estacionales)</p>	<p>DEMANDA HÍDRICA FUTURA</p> <p>(924 hab. permanentes + 976 hab. estacionales)</p>
19.155,40 m ³ /año	84.881 m ³ /año

En resumen:

La **demanda hídrica futura**, obtenida por la suma de todos los usos previstos, considerando una población potencial de 1.900 habitantes, asciende a **84.881 m³/año**.

La **demanda hídrica actual**, asciende a **19.155,40 m³/año**.

El Municipio cuenta con una **concesión de aguas que asciende a un volumen máximo de 25.360 m³/año**, por lo que queda acreditada la **disponibilidad de recursos para atender la demanda actual**, no obstante, **no se realizarán nuevos desarrollos sin que previamente se tenga autorizada la disponibilidad de recursos hídricos suficientes**.

Cualquier desarrollo del Plan que sobrepase la concesión actual de 25.360 m³/año necesitará el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

INFORME

El planeamiento vigente en Alcázar del Rey es un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca, en su reunión celebrada el 11 de marzo de 1998.

El Ayuntamiento justifica que el municipio está exento del deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal (POM) conforme al artículo 24.5 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).

La reserva de suelo para viales y dotaciones supera el tercio de la superficie total correspondiente al suelo clasificado como SUR, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 TR LOTAU.

De conformidad con la Disposición Preliminar nº 13 del TR LOTAU que define el concepto de densidad poblacional, se ha justificado de forma específica el cálculo a razón de un habitante cada 100 m² edificables residenciales en las ZOUs 1 y 2, 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.

Así mismo, el Ayuntamiento deberá remitir el documento en formato shapefile, shp, corregido según las especificaciones de los Servicios de Cartografía y de Planeamiento



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

C/ Fermin Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

supramunicipal de la Consejería de Fomento, sin que esta presentación condicione la publicación de la aprobación del Plan.

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, es por lo que 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 Alcázar del Rey** (Cuenca).

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 3º.- EXPEDIENTE RELATIVO AL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE BUENACHE DE LA SIERRA (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Con fecha de entrada 16 de Abril de 2015 se recibe en estos Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento el expediente referente al Plan de Delimitación de Suelo Urbano, remitido por el Ayuntamiento de Buenache de la Sierra 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. Antecedentes:

Memoria de Alcaldía de fecha 1 de septiembre de 2009, solicitando informe a Secretaría sobre legislación aplicable y tramitación del plan.

Informe de Secretaría de fecha 1 de septiembre de 2009.

II. Actuaciones Preliminares:

El Ayuntamiento, para la elaboración del PDSU, solicitó información, con fecha 21 de marzo de 2012, a la Consejería de Fomento, que la suministró con fecha 13 de abril de 2012.

III. 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 fechas **5 de diciembre de 2012:**

- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.

- Delegación Provincial de la JCCM. Servicio de Protección Ciudadana.
- Consejería de Fomento.
 - Planeamiento.
 - Planificación Territorial.
 - Industria y Energía.
 - Agencia del Agua.
- Consejería de Educación Cultura y Deportes.
- Consejería de Agricultura.
- Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Ministerio Hacienda y Administraciones Públicas.
- AENA.
- Diputación Provincial.

Informes recibidos:

- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.
Sanidad: 11-1-2013.
- Delegación Provincial de la JCCM. Servicio de Protección Ciudadana: 30-01-2013.
- Consejería de Fomento.
 - Planeamiento. 21-1-2013.
 - Planificación Territorial. 28-1-2013.
 - Industria y Energía. 18-1-2013.
 - Agencia del Agua. 12-2-2013.
- Consejería de Educación Cultura y Deportes.
Dotacional educativo: 26-4-2013.
Cultura: 18-1-2013.
- Consejería de Agricultura.
Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental: 14-3-2013.
- Confederación Hidrográfica del Júcar. 13-3-2013.
- Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. 11-1-2013.
- AENA: 27-2-2013.
- Diputación Provincial. 2-1-2013.

El Ayuntamiento solicita informe, con fecha 5 de diciembre de 2012, a los municipios colindantes: Cuenca y Palomera.



IV. Art. 36.2 TRLOTAU: Trámite de Aprobación inicial

Concluida la redacción técnica, por Resolución de Alcaldía de fecha 13 de junio de 2014, acuerda someter el PDSU, a los siguientes trámites:

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

- D.O.C.M. nº 127 04-07-2014.
- Periódico "La Tribuna de Cuenca " 04-07-2014.
- Tablón de Anuncios

Certificado municipal de fecha 15 de octubre 2014, según el cual no se han presentado alegaciones.

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

Se solicitan los siguientes informes con fecha **25 de junio de 2014**, según certificado municipal de 2 de julio de 2014:

- Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.
- Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Ministerio de Industria, Energía y Turismo.
- Ministerio de Defensa
- AENA.
- Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas. Protección Ciudadana.
- Consejería de Fomento.
 - Urbanismo.
 - Planificación Territorial.
 - Industria y Energía.
 - Agencia del Agua.
- Consejería de Agricultura.
- Consejería de Hacienda.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
 - Patrimonio Cultural.
 - Dotacional Educativo.
- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.
 - Sanidad.
 - Accesibilidad.
- Diputación Provincial.

- COCEMFE.

Se emiten los siguientes informes, según certificado municipal de 4 de septiembre de 2014.

- Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. 30-06-2014: "... Consultados nuestros archivos, el Estado NO es propietario de ningún bien inmueble en este término municipal."

- Confederación Hidrográfica del Júcar. 08-08-2014. "... Se prevé que una vez desarrollado el planeamiento, la población permanente del municipio ascienda a 203 habitantes y la estacional a 568 habitantes, con una superficie neta dotacional de 0,31 hectáreas, al que habría que sumar una superficie de 0,126 hectáreas de zonas verdes. Considerando las mismas dotaciones, se prevé un consumo en el futuro de 14.746,3 m³ anuales.

En la documentación aportada también se especifica que el municipio se abastece de dos captaciones que cuentan con concesión otorgada por esta Confederación Hidrográfica, con un volumen máximo anual de 24.024 m³.

Consultada la documentación existente en esta Confederación Hidrográfica, se ha podido comprobar que el Ayuntamiento de Buenache de la Sierra (Cuenca) es titular del expediente de concesión de aguas subterráneas, de referencia 5484/2010 (2010CP0211), que cuenta con Resolución de otorgamiento de concesión de fecha 24 de abril de 2012, con un volumen máximo anual de 24.024 m³ para el abastecimiento de 115 habitantes fijos y 400 estacionales y uso ganadero.

En relación a las dotaciones que se han considerado haciendo referencia a la "Propuesta de Proyecto de Plan Hidrológico" de la Demarcación Hidrográfica del Júcar, se comunica que con fecha 11 de julio de 2014 se aprobó el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Júcar, Real Decreto 595/2014, que en su artículo 37 establece que en las concesiones destinadas al abastecimiento de la población, las dotaciones consideradas para el cálculo de la demanda urbana serán las dotaciones reales de suministro, empleándose, a falta de datos reales, las dotaciones medias de referencia que se muestran en dicho documento, en las que se incluyen las pérdidas, la parte proporcional de la industria, comercios y servicios conectados a la red de abastecimiento municipal.

De acuerdo al Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Júcar, a un municipio con una población total equivalente inferior a 10.000 habitantes le correspondería una dotación de referencia de 310 litros por habitante y día, muy superior a la considerada por el Ayuntamiento de Buenache de la Sierra (Cuenca) en la documentación aportada, que además contempla dotación para consumo doméstico.

Por tanto, deberá aportarse un nuevo estudio de demandas considerando dotaciones acordes con lo establecido en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Júcar o deberá aclararse el empleo de dotaciones para abastecimiento inferiores, justificando en su caso, que el volumen de agua extraído para abastecer a la población actual, de 115 habitantes permanentes y 290 estacionales es el especificado en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, para lo cual, podrá aportarse la siguiente documentación:

- Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento del volumen máximo anual extraído de



las captaciones en uso para el abastecimiento de la población actual.

- *Lectura mensual de los contadores instalados a la salida de cada una de las captaciones.*

Los citados documentos y/o datos son indispensables para la continuación del procedimiento. Lo que se le comunica para que en el plazo de UN MES, contado desde el siguiente a la notificación de este escrito, subsane dicha falta, advirtiéndole que, en caso de no presentar la documentación requerida en el plazo antes señalado y, ante la imposibilidad por parte de este Organismo, de emitir el informe previsto en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la ley de Aguas, éste deberá entenderse desfavorable conforme al citado artículo”.

- Ministerio de Industria, Energía y Turismo. 25-07-2014.
- Ministerio de Defensa. 10-09-2014.
- AENA. 21-07-2014.
- Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas. Protección Ciudadana. 30-09-2014.
- Consejería de Fomento.
 - Urbanismo. 15-07-2014.
 - Planificación Territorial. 23-07-2014.
 - Industria y Energía. 21-08-2014.
 - Agencia del Agua. Abastecimiento y Depuración. 25-08-2014.

“La concesión de aguas subterráneas otorgada por la Confederación Hidrográfica del Júcar es de un caudal continuo de 5,56 l/seg con destino al abastecimiento de la población y uso ganadero.

El abastecimiento de agua potable al núcleo de Buenache de la Sierra, actualmente se encuentra garantizado mediante dos captaciones de agua situadas en el Polígono 1 Parcela 310 (captación 1) y Polígono 6 Parcela 537 (captación 2). Desde el punto de captación 1, el agua es conducida hasta el depósito situado, en el Polígono 1 Parcela 37 (depósito 1) (de 30 m³), de ahí mediante la conducción que discurre por la calle del Cantón donde se ramifica para el abastecimiento a todo el casco. El abastecimiento desde este depósito se realiza en época invernal, en verano, cuando la afluencia de personas es mayor, el depósito 1 deja de funcionar, y el núcleo es abastecido desde la captación 2 (Polígono 6 Parcela 537), la cual es conectada con el depósito 2 (de 90 m³) situado en Polígono 6 Parcela 57.

La población actual de Buenache de la Sierra es de 115 habitantes permanentes (considerando como permanentes los censados) y 175 habitantes estacionales. La población permanente futura alcanzaría una cifra máxima estimada de 203 habitantes. A lo largo de los últimos años, la población estacional ha fluctuado manteniéndose ligeramente estable, realizando un ligero aunque continuo crecimiento, por ello, considerando que la población estacional actual asciende a 175 habitantes, se estima

para el horizonte poblacional del PDSU un crecimiento de la población estacional proporcional al que experimentará la población permanente, ascendiendo la misma a un total de 365 habitantes estacionales.

La demanda de agua actual del municipio es de: 8.288 m³/año (residencial), 109,5 m/año (dotacional), haciendo un total de 8.397,5 m³/año. Para el cálculo total anual de necesidades de abastecimiento a la población actual, se tomarán en cuenta los siguientes condicionantes: Para el consumo invernal 305 días, 115 habitantes y 147 l/hab/día, con ello, el consumo en el periodo invernal asciende a 5.156,03 m³. Para el consumo estival: 60 días, 290 (115+175) habitantes y 147 l/hab/día, con ello, el consumo en el periodo estival asciende a 3.132 m. Puesto que las necesidades actuales de abastecimiento a la población actual (8.397,5 m³/año) son menores que las concesiones otorgadas (24.024 m³/año), no existen problemas de abastecimiento a la población actual.

El municipio no dispone de EDAR ejecutada ni en proyecto debido a la situación económica."

- Consejería de Agricultura.

Servicio de Calidad e Impacto Ambiental: 03-09-2014.

Servicio de Montes y Espacios Naturales: 11-08-2014.

- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

- Cultura. 23-09-2014. *"Informar favorablemente el referido proyecto, por tanto, estos Servicios Periféricos dan por finalizado el expediente y cumplidos satisfactoriamente los condicionantes exigidos al promotor."*

- Dotacional Educativo. 14-07-2014.

"CONCLUSIÓN

*Este informe se ha efectuado conforme a los anexos IV y V del RPLOTAU y en base a un **número máximo de 98 viviendas** estimadas en la totalidad del suelo residencial (SUR y SUC vacante) previsto.*

Se deben subsanar los requerimientos efectuados en relación con los equipamientos educativo y deportivo existentes (actualizar datos de escolarización y revisar la definición de la parcela deportiva), completando o reflejando lo que proceda, en su caso, en el conjunto de la documentación del PDSU.

En tanto no se supere la cifra de 100 nuevas viviendas, no se considera necesaria la reserva de suelo dotacional educativo."

- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.

- Sanidad. 24-07-2014.

- Accesibilidad. 18-09-2014.

- Diputación Provincial. 09-07-2014. *"...En caso de que la carretera esté en Suelo Urbano*



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

C/ Fermin Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

Consolidado, la línea límite de edificación podrá mantener las alineaciones actuales. En caso de que la carretera esté en Suelo Urbano de Reserva, 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."

F) Dictamen de los Municipios colindantes.

Se solicita con fecha 25 de junio de 2014 a los siguientes.

Cuenca y Palomera.

D) Otros.

La Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, con fecha 12 de junio de 2014 comunica al ayuntamiento que el ISA contiene la información suficiente que procede la realización de los trámites de consultas y de información pública.

Comisión de Concertación Interadministrativa: Art. 10.6 del TRLOTAU.

Solicitud del Ayuntamiento de Buenache de la Sierra de fecha 8 de septiembre de 2014.

Comisión de Concertación Interadministrativa: 2 de octubre de 2014 emite el informe único de concertación interadministrativa.

V. Art. 36.3 TRLOTAU: Aprobación Inicial

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento efectúa, la aprobación inicial en Pleno, sesión extraordinaria, celebrado el 26 de marzo de 2015 y remite el expediente a los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento interesando la aprobación definitiva.

Información pública conforme al art. 36.2.A) tercer párrafo del TRLOTAU:

- Publicación de la aprobación inicial:
 - Periódico "La Tribuna de Cuenca": 25 de abril de 2015.
 - DOCM nº 83 29-04-2015.

En el expediente administrativo obran, entre otros, los siguientes documentos:

- **Anuncio de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental** de fecha 27 de marzo de 2015 (DOCM nº 71 de 14-04-2015), sobre la realización de la evaluación ambiental del plan denominado: PDSU de Buenache de la Sierra, en él se indica: *"En conclusión, desde el punto de vista ambiental, y siempre que se cumplan las recomendaciones del presente informe, no se encuentra objeción al desarrollo del PDSU de Buenache de la Sierra (Cuenca), por lo que se muestra acuerdo con la Memoria Ambiental presentada por el órgano promotor"*.

- Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de fecha 6 de noviembre de 2014: "De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y a la vista de las modificaciones y alegaciones presentadas por el Ayuntamiento de BUENACHE DE LA SIERRA al informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo de fecha 18/07/2014, se emite **informe favorable** en relación con la adecuación de dicho PLAN GENERAL

MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE BUENACHE DE LA SIERRA a la normativa sectorial de telecomunicaciones".

- Informe de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales, Servicio de Supervisión y Proyectos, de fecha 31 de marzo de 2015: *"Se valora positivamente las determinaciones incluidas en el Plan de Delimitación de Suelo Urbano en cuanto al cumplimiento de la normativa sectorial de accesibilidad. Se dan por subsanadas las observaciones realizadas en el informe anterior y se informa FAVORABLEMENTE"*.

- Escrito del Ayuntamiento, de fecha 8 de enero de 2015, dirigido a la Confederación Hidrográfica del Júcar, atendiendo su requerimiento y solicitando su informe favorable.

B. FASE AUTONÓMICA

Art. 37 TRLOTAU: Trámite de Aprobación definitiva

Recibida la solicitud de Aprobación definitiva, con fecha 16 de abril de 2015 y durante el período consultivo y de análisis, los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento:

b) Recaba los siguientes informes de adecuación, con fecha 17-04-2015:

-Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

- Dotacional Educativo: 6-05-2015:"*El PDSU de Buenache de la Sierra ha tomado en consideración los requerimientos efectuadas en el informe emitido con fecha 16 de julio de 2014. Por tanto, se considera correcto el documento en materia de dotacional educativo y deportivo"*.

- Confederación Hidrográfica del Júcar, 27-04-2015:

"1. Afección al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de Dominio Público Hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía.

1.1. Afección a cauces:

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 2, 4 y 5 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, según la serie a escala 1:25000 del Mapa Topográfico Nacional y de acuerdo a la documentación aportada, los cauces más próximos al núcleo de población son el arroyo de Bonilla y el barranco de la Veguilla, si bien, los terrenos delimitados por el planeamiento como Suelo Urbano y Suelo Urbanizable se encuentran a más de 100 metros de dichos cauces y por tanto, conforme a dicha documentación, estos no se verán afectados por el planeamiento propuesto.

Se comprueba la existencia de edificaciones en terrenos que el Plan clasifica como Suelo Rústico que ocupan la zona de policía del arroyo de Bonilla y su cauce tributario, las cuales, al igual que toda actuación prevista en la zona de policía de los cauces existentes, deberá contar con autorización previa de este Organismo, que será otorgada siempre y cuando quede acreditada la ausencia de afección al régimen de corrientes y a terceros.

2. Existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer la demanda de agua que implique la actuación informada.

La emisión de informe favorable al respecto requiere la existencia previa de derechos al uso del agua que permitan satisfacer la demanda asociada al desarrollo del planeamiento.

Consultada la documentación existente en esta Confederación Hidrográfica, se ha podido comprobar que el Ayuntamiento de Buenache de la Sierra (Cuenca) es titular del



Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento



C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

expediente de concesión de aguas subterráneas, de referencia 6251/2012 (2012CP0363), que cuenta con Resolución de otorgamiento de concesión de fecha 24 de abril de 2012, con un volumen máximo anual de 24.024 m³ para el abastecimiento de 115 habitantes fijos y 400 estacionales y uso ganadero.

En la documentación aportada el 25 de marzo de 2015 se presenta un estudio de la demanda de agua asociada a la población actual y al incremento asociado al desarrollo del Plan de Delimitación de Suelo Urbano.

Así, considerando las dotaciones establecidas para abastecimiento de la población en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Júcar, aprobado el 11 de julio de 2014 mediante el Real Decreto 595/2014, se pone de manifiesto que el consumo de la población actual, de 310 habitantes permanentes (debe decir 106 habitantes permanentes) y 175 habitantes estacionales, así como el consumo de la superficie dotacional, es de 15.358,40 m³.

Se estima para el desarrollo completo del planeamiento una población de 212 habitantes permanentes y 351 estacionales, y una superficie de 0,128 hectáreas de suelo dotacional, siendo el consumo total de agua previsto de 30.516,40 m³ anuales (debe decir 30.887,24 m³ anuales).

Tal y como se hace constar en la Memoria Justificativa del Plan de Delimitación de Suelo Urbano, su desarrollo completo quedará condicionado a la ampliación del volumen otorgado en concesión, lo cual, llegado el momento, requerirá la tramitación del correspondiente expediente de modificación de características de la concesión otorgada, de acuerdo a lo establecido en el artículo 64 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

Se ha establecido un plan de etapas para el desarrollo de los distintos sectores de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, pero no se han facilitado datos de los consumos asociados a cada uno de ellos, además de presentar medidas encaminadas a disminuir la demanda, como la reutilización de agua para el riego de zonas verdes.

Por tanto, se concluye que los derechos al uso del agua existentes a favor del Ayuntamiento de Buenache de la Sierra (Cuenca) son suficientes para atender las necesidades de la población actual, así como el desarrollo de ciertos sectores, siempre y cuando no se supere el volumen máximo anual de 24.024 m³. Dado que no se especifican los futuros desarrollos que podrán ser abastecidos con la totalidad de los derechos existentes, la aprobación de cualquier instrumento de planeamiento, tanto en Suelo Urbano como en Suelo Urbanizable requerirá el pronunciamiento expreso de este Organismo sobre la suficiencia de recursos para abastecer dicha actuación.

Respecto a la reutilización de agua para el riego de zonas verdes se informa que, de acuerdo al artículo 109 del Texto Refundido de la Ley de Aguas "(...) La reutilización de las aguas procedentes de un aprovechamiento requerirá concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.

Por todo lo anteriormente expuesto, y a los efectos previstos en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas , esta Confederación Hidrográfica INFORMA FAVORABLEMENTE el PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE BUENACHE DE LA SIERRA (CUENCA), salvo en lo que respecta a las edificaciones existentes en la zona de policía antes mencionadas , hasta que se acredite que no suponen afección al régimen de corrientes y a terceros, siempre y cuando no se supere el volumen máximo anual de 24.024 m³ otorgados en concesión y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación , se puedan establecer en las autorizaciones y concesiones que preceptivamente se deben obtener de este Organismo.

El presente escrito no presupone autorización administrativa para realizar obras."

*-Diputación Provincial 27-04-2015:" Vista la documentación presentada se comprueba que se han tenido en cuenta las prescripciones apuntadas en su día en materia de carreteras, y por tanto, se **informa favorablemente** el PDSU de Buenache de la Sierra"*

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

ESTUDIO TÉCNICO

El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Buenache de la Sierra se plantea por iniciativa municipal, según proyecto del Equipo Redactor "Procal, Servicios de Ingeniería y Consultoría" firmado por el Arquitecto D^a. Patricia Huerta Álvarez y con la colaboración del ITOP D. Fernando Fraile Castaño y la Licenciada en Ciencias Ambientales D^a. Elena García Temprado. La estructura del documento es la siguiente:

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

1. ANTECEDENTES

El municipio de Buenache de la Sierra actualmente se rige por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 14 de diciembre de 1994 y publicadas en el D.O.C.M. con fecha 27 de enero de 1995.

El ámbito del presente estudio abarca la totalidad del término municipal de Buenache de la Sierra, municipio situado al norte del municipio de Cuenca. Su término municipal tiene una extensión de 57 Km² y se encuentra delimitado al norte por el municipio de Cuenca por su zona Norte, Oeste y Este y por Palomera por su extremo Sur.

Los límites del término municipal de Buenache de la Sierra son los siguientes:

- Por el norte, limita con el término municipal de Cuenca.
- Por el oeste, limita con el término municipal de Cuenca.



- Por el sur, limita con el término municipal de Palomera.
- Por el este, limita con el término municipal de Cuenca.

Con una población de 106 habitantes, según datos ofrecidos por el Instituto Nacional de Estadística para el año 2013. La base cartográfica sobre la que se representa la mayoría de los planos de este documento, proviene de las hojas 610 del Ministerio de Fomento (Dirección General del Instituto Geográfico Nacional).

La planimetría urbana de Buenache de la Sierra es la característica de una población rural serrana. A las faldas del paraje la Torre, lugar en el cual se localiza un depósito de agua, y al norte de la CUV-9141, se localiza el núcleo originario. Núcleo que, ante las necesidades de crecimiento, ha tendido a ocupar aquellas zonas (ladera del paraje la Torre) que favorecían tanto la construcción como el acceso a infraestructuras y servicios. Así mismo, más alejado del casco, existe otra zona en la cual se han desarrollado edificaciones en los últimos años.

La actual distribución de superficies, según el SUC actual denominado en el documento, por usos del suelo es la siguiente, medidas sobre parcela:

SUPERFICIES (en m ²) POR USOS DEL SUELO URBANO EXISTENTE			
SUELO URBANO			60.126
VIARIO			25.571
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES			2.234
DOTACIONES SUELO URBANO	EDUCATIVO	--	2.506
	SANITARIO-ASISTENCIAL	53	
	CULTURAL-DEPORTIVO	1.187	
	ADMINISTRATIVO INSTIT.	1.266	
	EQUIPAMIENTOS-INFRAEST	--	
	DOTACIONES ESTRUCTURANTES		373
SUELO VACANTE O INFRAOCUPADO		14.941	

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 24.5. TR LOTAU, el municipio se encuentra exento del deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal (POM), lo que justifica, junto a un escaso dinamismo urbanístico, la elección de un Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) como figura de planeamiento.

II. ORDENACIÓN PROPUESTA

MODELOS TERRITORIAL Y URBANO

El objetivo genérico de un instrumento de ordenación como es en este caso un PDSU, es la ordenación del desarrollo urbanístico del municipio y de su territorio, persiguiendo tanto la mejora de la calidad de vida de sus habitantes como la adecuación de su espacio físico para el desarrollo sostenible de actividades capaces de generar riqueza y empleo, además de potenciar el atractivo de los municipios cara al aporte de recursos exteriores.

Uno de los objetivos del PDSU es evitar la exclusión de la población actual según va cambiando su coyuntura de edad (que genera nuevas necesidades tanto de vivienda como de servicios) y condiciones económicas, junto con la creación de un "marco municipal" atractivos para posibles nuevos residentes, por tanto, es preciso articular las medidas que garanticen este objetivo. Entre las medidas cabe señalar:

- Generación de espacios para servicios colectivos que garanticen las demandas del propio municipio.

- El objetivo de generar diversificación en la oferta de vivienda radica en posibilitar la permanencia de los distintos miembros de los grupos familiares en el propio municipio, evitando en definitiva la expulsión de ciudadanos del término municipal, hablamos tanto de los residentes actuales como de los que acuden a los municipios en busca de mejores oportunidades de vida.

Desde estas premisas, se deducen los siguientes criterios para la ordenación urbanística del municipio:

- Preferencia por los desarrollos compactos entorno al núcleo urbano consolidado como lugar principal de servicios y equipamientos frente a la dispersión del núcleo.
- Objetivos económicos: desarrollo de nuevos crecimientos en zonas que ya disponen en parte o en su totalidad de infraestructuras de servicios.
- El diseño de una estructura urbana como ampliación de las existentes en el municipio y en continuidad con ella.
- Evitar la aparición de nuevos núcleos autónomos de residencia. Inconexos del núcleo principal.
- Localización de los nuevos suelos destinados a equipamientos colectivos, de forma que se resuelvan las demandas generadas por la población futura.
- Evitar la afección a zonas que presenten valores ambientales, culturales o de cualquier otra índole merecedores de tal grado de protección.
- Fomentar la diversidad de usos en los suelos urbanos actuales, posibilitando la creación de empleo y la aparición de nuevos lugares de servicios en los núcleos urbanos, con la consiguiente reducción de tránsitos internos y externos en el término municipal.
- Fomentar la reutilización de instalaciones existentes con usos residenciales y no residenciales a partir de ordenanzas que permitan la reutilización de construcciones existentes, con mantenimiento de la estructura catastral originaria, potenciando la localización de usos que puedan generar nuevos empleos en los municipios aprovechando la estructura de servicios e infraestructuras existentes.

Los criterios, objetivos, alternativas, y propuestas generales de ordenación que han servido de orientación para la redacción del PDSU son:

- Protección del Suelo Rústico No Urbanizable Especialmente Protegido.
- Crear nuevo suelo urbano periférico para satisfacer la demanda de vivienda previsible en el horizonte temporal del Plan, conforme a las estimaciones y características del aumento poblacional recogidas en la Memoria Informativa.
- Estudio detallado de las condiciones topográficas como elementos "limitador" del crecimiento urbano.
- Con el nuevo Suelo Urbano de Reserva se evitará el crecimiento desordenado de las nuevas edificaciones que actualmente se están construyendo fuera del casco urbano y se impedirá la pérdida de la imagen compacta del núcleo, garantizándose la



continuidad y la regularización de la trama.

- Mantenimiento de las tipologías constructivas tradicionales, con materiales, colores y acabados típicos de la zona para no perder del carácter rural del núcleo, evitando de este modo soluciones propias de ámbitos eminentemente urbanos.
- Garantizar el cumplimiento de los estándares mínimos que la legislación urbanística establece en cuanto a zonas verdes, suelos dotacionales, infraestructuras y servicios.
- Se hace necesario, en la medida de lo posible, hacer accesible el municipio para posibilitar el uso por parte de todos los ciudadanos, independientemente de sus limitaciones funcionales, de los equipamientos, zonas verdes y viario.

III. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

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

SUPERFICIES GLOBALES	
Término municipal	57.416.972 m ²
Suelo Urbano Consolidado (SUC)	60.126 m ²
Suelo Urbano de Reserva (SUR)	23.045 m ²
Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP)	55.632558 m ²
Suelo Rústico No Urbanizable Protección de Infraestructuras (SRNUEP-I)	48.519 m ²
Suelo Rústico No Urbanizable Protección Natural (SRNUEP-N)	54.900.041 m ²
Suelo Rústico No Urbanizable Protección Ambiental (SRNUEP-ADPH)	680.449 m ²
Suelo Rústico No Urbanizable Protección Cultural (SRNUEP-C)	3.549 m ²
Suelo Rústico de Reserva (SRR)	1.701.243 m ²

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 60.126 m².

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 23.045 m².**

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

El Suelo Urbano se ha dividido en tres **Zonas de Ordenación Urbana (ZOU)**, se ha delimitado, por suponer un área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, y por disponer usos mayoritarios y tipologías edificatorias homogéneas que permiten identificarla.

ZOU 1.- R-E.A.V. (Casco Urbano Primitivo).

ZOU 2.- R-E.A. (Ensanche).

ZOU 3.- D-E.T.E. (Equipamiento).

Las cifras correspondientes a sus parámetros básicos se resumen en los siguientes cuadros:

ZOU 1		
	EXISTENTE	PROPUESTO PDSU
SUPERFICIE BRUTA:	48.672 m ²	50.736 m ²
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	45.522 m ²	47.586 m ²
SUPERFICIE SUELO NETO LUCRATIVO:	25.277 m ²	26.360 m ²
EDIFICABILIDAD NETA:	1,72 m ² c/m ² s	1,72 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO:	43.378 m ² c	45.339,2 m ² c
EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO :	0,95 m ² c/m ² s	0,95 m ² c/m ² s

ZOU 2		
	EXISTENTE	PROPUESTO PDSU
SUPERFICIE BRUTA:	7.589 m ²	28.570 m ²
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	6.870 m ²	27.851 m ²
SUPERFICIE SUELO NETO LUCRATIVO:	4.508 m ²	18.509 m ²
EDIFICABILIDAD NETA:	2 m ² c/m ² s	1,9 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO:	9.016 m ² c	35.167,1 m ² c
EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO:	1,31 m ² c/m ² s	1,26 m ² c/m ² s

ZOU 3		
	EXISTENTE	PROPUESTO PDSU
SUPERFICIE BRUTA:	3.865 m ²	3.865 m ²



ZOU 3		
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	2.965 m ²	2.425 m ²
SUPERFICIE SUELO NETO LUCRATIVO:	-- m ²	-- m ²
EDIFICABILIDAD NETA:	-- m ² c/m ² s	-- m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO:	-- m ² c	-- m ² c
EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO:	-- m ² c/m ² s	-- m ² c/m ² s

NÚMERO DE VIVIENDAS

Actualmente, el SUC de Buenache de la Sierra dispone de suelo vacante que tras su edificación daría lugar a 17 viviendas nuevas en SUC (para el cómputo de dichos datos, se ha realizado un muestreo de los solares existentes en SUC). Sin embargo, este incremento no se considera suficiente para satisfacer las necesidades de la demanda prevista durante los doce años de vigencia del Plan.

Consecuentemente, es necesario clasificar Suelo Urbano de Reserva junto al Suelo Urbano Consolidado del municipio. En dicha delimitación, teniendo en cuenta la superficie mínima de parcela para cada ZOU, y la superficie de suelo neto lucrativo de uso residencial, obtenemos un total de 81 viviendas nuevas en SUR.

Así, a las 17 viviendas nuevas en suelo vacante de SUC se le suman las 81 viviendas nuevas en SUR, ascendiendo a un total de 98 viviendas. Para dar cumplimiento a las necesidades de puestos escolares o plazas, en función del número de viviendas previstas por el PDSU, tal y como lo establece en Anexo IV del RP LOTAU:

"Hasta 100 viviendas, no será necesario que el planeamiento califique expresamente parcelas con este uso."

Dado que el planeamiento propone un total de 98 viviendas (17 viviendas en SUC y 81 viviendas en SUR), no siendo necesario reserva de parcelas para uso educativo, no se ha reservado superficie destinada a este uso.

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, concretamente se han calculado las densidades de varias manzanas correspondientes a las dos ZOUs.

En la ZOU-1, según los cálculos, se ha obtenido un índice de densidad poblacional de 0,95 hab/100m²c y se toma una cifra al alza de 1 hab/100 m² const.

En la ZOU-2, según los cálculos, se ha obtenido un índice de densidad poblacional de 0,99 hab/100m²c y se toma una cifra al alza de 1 hab/100 m² const.

Aplicando los parámetros urbanísticos de la ORD 1 en la ZOU-1 y de la ORD 2 en la ZOU-2, obtenemos unas edificabilidades máximas tanto para SUC como para SUR, estimando un porcentaje de usos compatibles del 30 % (aplicamos 0,7), obtendríamos una edificabilidad corregida y aplicando el parámetro de densidad poblacional obtenido para las ZOUs 1 y 2 obtenemos un máximo de 566 habitantes.

Por tanto, observamos que el número total de habitantes en Buenache de la Sierra ascendería a 566 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 existente más la potencial prevista por el presente PDSU inferior a los 2.000 habitantes, no es de aplicación el estándar de espacios libres previsto en el artículo 19.5.a del RP (24.1.e del TR LOTAU).

Edificabilidad en suelo urbano consolidado

La edificabilidad residencial previa al PDSU se calcula de acuerdo con lo previsto en el artículo 33.2 RP LOTAU, comprobando que no se supera el límite del artículo 31.1.a) TR LOTAU, ya que resulta de 0,95 m²/m²s para la ZOU 1 y de 1,26 m²/m²s para la ZOU 2.

El PDSU no prevé incrementos de edificabilidad en el Suelo Urbano Consolidado.

Suelo urbano de reserva

La superficie total del SUR es de 23.045 m², por lo que el cumplimiento del artículo 48 TRLOTAU y artículo 23 del RP LOTAU, exige un mínimo de 7.682 m² (un tercio del total) a destinar para viario y dotaciones. Por tanto, queda justificado el estándar con la reserva de 6.692 m² de superficie de viario y 1.269 m² de superficie de zonas verdes, un total de 7.961 m².

ORDENANZAS TIPOLÓGICAS

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 4 Ordenanzas Regulatoras para el Suelo Urbano.

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.

JUSTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES HÍDRICAS

Según el número de habitantes actuales (106 hab. permanentes + 175 hab. estacionales) el consumo previsto actual es de 15.358,40 m³/año.

La demanda de agua futura según los usos globales asignados a cada zona en base a las ordenanzas establecidas en el PDSU:

DEMANDA HÍDRICA ACTUAL (106 hab. permanentes + 175 hab. estacionales)	DEMANDA HÍDRICA FUTURA (212 hab. permanentes + 354 hab. estacionales)
15.358,40 m ³ /año	30.943,04 m ³ /año



Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento



C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

En resumen:

La **demanda hídrica futura**, obtenida por la suma de todos los usos previstos, considerando una población potencial de 566 habitantes, asciende a **30.943,04 m³/año**.

La **demanda hídrica actual**, asciende a **15.358,40 m³/año**.

Puesto que las necesidades actuales de abastecimiento a la población actual son menores que las concesiones otorgadas (24.024 m³/año), no existen problemas de abastecimiento a la población actual.

Por otro lado, puesto que las necesidades actuales de abastecimiento a la población y usos dotacionales futuros son mayores que las concesiones otorgadas, el desarrollo completo del PDSU queda condicionado a la ampliación de la concesión otorgada por la Confederación Hidrográfica de Júcar para garantizar el suministro necesario. No obstante, se advierte que el desarrollo completo del PDSU (en caso de realizarse íntegramente) no será inmediato, si no que se prolongará a lo largo del horizonte poblacional del PDSU, por lo que el aumento de la demanda hídrica será escalonado en el tiempo.

INFORME

El planeamiento vigente en Buenache de la Sierra son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca, en su reunión celebrada el 14 de diciembre de 1994.

El Ayuntamiento justifica que el municipio está exento del deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal (POM) conforme al artículo 24.5 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).

La reserva de suelo para viales y dotaciones supera el tercio de la superficie total correspondiente al suelo clasificado como SUR, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 TR LOTAU.

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 un habitante cada 100 m² edificables residenciales en las ZOUs 1 y 2, 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.

Así mismo, el Ayuntamiento deberá remitir el documento en formato shapefile, shp, corregido según las especificaciones de los Servicios de Cartografía y de Planeamiento supramunicipal de la Consejería de Fomento, sin que esta presentación condicione la publicación de la aprobación del Plan.

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, es por lo que 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 del expediente de **Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Buenache de la Sierra**.

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 4º.- EXPEDIENTE RELATIVO AL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LOS HINOJOSOS (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Con fecha de entrada 18 de marzo de 2015 se recibe en estos Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento el expediente referente al Plan de Ordenación Municipal, remitido por el Ayuntamiento de Los Hinojosos 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

Se han realizado las siguientes consultas:

A. Administraciones:

Petición de informes a distintas Administraciones Públicas, con fechas 21 de enero de 2013:

- Consejería de Agricultura.
- Consejería de Fomento.
- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.
- Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- Consejería de Educación y Cultura y Deportes.
- Diputación Provincial.
- Consejería de Hacienda.
- Delegación Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

Informes recibidos:

- Consejería de Fomento:



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

C/ Fermin Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

- o Servicio de Urbanismo: 06-03-2013.
- o Servicio de Industria y Energía: 28-02-2013.
- o D. G. Carreteras: 11-04-2013.
- o D.G. del Agua: Abastecimiento (13-08-2013) y Depuración (8-7-2013).
- o D.G. Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial: 27-02-2013.
- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.
 - Accesibilidad: 12-02-2013
 - Sanidad: 24-09-2013.
- Confederación Hidrográfica del Guadiana. 03-05-2013.
- Consejería de Educación Cultura y Deportes:
 - Educativo: 14-05-2013.
 - Patrimonio Cultural: 16-04-2013.
- Agricultura.
 - Servicio de Montes y Espacios Naturales: 16-05-2013.
 - Servicio de Calidad e Impacto Ambiental. 04-02-2013.
- Diputación Provincial: 04-02-2013.
- Delegación Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha. Servicio de Protección Ciudadana: 15-02-2013.

B) Municipios

Solicitud de informe a los municipios colindantes, con fecha 21 de enero de 2013: Hontanaya, Osa de la Vega, Monreal del Llano, Santa María de Los Llanos, Mota del Cuervo, Villamayor de Santiago, Quintanar de la Orden, Villanueva de Alcardete y El Toboso.

Han emitido informe los municipios de Mota del Cuervo, con fecha 13-02-2013 y Villanueva de Alcardete, con fecha 18-02-2013.

II. Art. 36.2 TRLOTAU: Trámite de Aprobación inicial

La Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, con fecha 17 de febrero de 2014 informa que el ISA está completo y que puede continuar la tramitación del plan.

Según Certificado de Secretaría de 12 de marzo de 2014, por Providencia de Alcaldía de 11 de marzo de 2014, una vez concluida la redacción técnica del Plan, se acuerda someter el mismo a los siguientes trámites de información pública, consulta de las administraciones y dictamen de los municipios colindantes,

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

- D.O.C.M. nº 56 21-03-2014.
- Periódico "La Tribuna de Cuenca" 19-03-2013
- "La Tribuna de Toledo" 19-03-2014.

- Tablón de edictos

Alegaciones presentadas, que han sido debidamente informadas por el equipo redactor con fecha 11 de noviembre de 2014, resueltas por acuerdo municipal de 2 de marzo de 2015 y debidamente notificadas.

Nº	NOMBRE Y APELLIDOS	Registro	Fecha	Alegaciones	Fecha Notificación
1	D. FRANCISCO MENA ORTIZ	424	8-4-14	ESTIMADO PARCIAL	9-3-15
2	D. FRANCISCO MENA ORTIZ	518	24-4-14	ESTIMADO PARCIAL	9-3-15
16	D. FRANCISCO MENA ORTIZ	643	27-5-14	ESTIMADO PARCIAL	9-3-15
3	D. LUIS RÉGULO PLAZA MOYA	581	9-5-14	DESESTIMADA	12-3-15
4	D. JESÚS IZQUIERDO MEMBRILLA	584	12-5-14	ESTIMADA	9-3-15
5	Dª. AMELIA y Dª PURIFICACIÓN ORTIZ GIRÓN Y Dª NIEVES, Dª GLORIA Y D. BENITO MUÑOZ ORTIZ	597	19-5-14	DESESTIMADA	9-3-15
6	D. JULIO REXA RODRIGUEZ	598	19-5-14	DESESTIMADA	9-3-15
7	Dª Mª ENCARNACIÓN GALLEGU PASTOR	599	19-5-14	DESESTIMADA	14-3-15
8	Dª CONCEPCIÓN, D. ALEJANDRO OCTAVIO Y D. JOSÉ MORENO RUIZ, Dª CONCEPCIÓN RUIZ GARCÍA	600	19-5-14	DESESTIMADA	13-3-15
9	Dª ENRIQUETA CONTRERAS REDONDO	620	22-5-14	DESESTIMADA	13-3-15
10	Dª ENRIQUETA CONTRERAS REDONDO	621	22-5-14	DESESTIMADA	13-3-15
11	D. EMILIO COBO MOYA	633	23-5-14	DESESTIMADA	9-3-15
12	D. CECILIO COBO MOYA	634	23-5-14	DESESTIMADA	13-3-15
13	D. CECILIO COBO MOYA	635	23-5-14	DESESTIMADA	13-3-15
14	Dª ISABEL Y Dª CARMEN EMELINA GRANERO PEÑALVER	636	27-5-14	DESESTIMADA	10-3-15
15	Dª ISABEL CASTILLO MOYA	642	27-5-14	DESESTIMADA	9-3-15
17	D. CESAREO IZQUIERDO ROA	644	27-5-14	ESTIMADA	9-3-15
18	Dª PILAR MOYA MOYA	649	28-5-14	DESESTIMADA	11-3-15
19	Dª ELADIA SALIDO MOYA	658	28-5-14	DESESTIMADA	12-3-15
20	D. JUSTO SANTIAGO FRAILE ORTEGA	659	29-5-14	ESTIMADO PARCIAL	9-3-15
21	D. TOMÁS LÓPEZ MOYA	661	30-5-14	DESESTIMADA	9-3-15
22	D. MANUEL IZQUIERDO SÁEZ	662	30-5-14	DESESTIMADA	9-3-15
23	Dª CARMEN MORENO ORTEGA	663	30-5-14	ESTIMADO PARCIAL	9-3-15
24	Dª MANUELA, Dª ÁNGELA, D. JOSÉ, D. MIGUEL VICENTE, Y D. MANUEL MOYA RAMIREZ	664	30-5-14	ESTIMADO PARCIAL	9-3-15
25	Dª CONCEPCIÓN RUIZ MOYA	665	30-5-14	DESESTIMADA	12-3-15
26	Dª CARMEN FLORENCIA Y D. RAMÓN COLLADO GALLEGU	699	5-6-14	DESESTIMADA por fuera de plazo	13-3-15

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

Se solicitan, con fecha 12 de marzo de 2014 los siguientes informes, según certificado Municipal de 12 de marzo de 2014.

- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
- Consejería de Fomento.
- Consejería de Agricultura.
- Consejería de Hacienda.
- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.
- Delegación Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.
- Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- AENA.
- Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

- Ministerio de Industria, Energía y Turismo.
- Ministerio de Defensa.
- Diputación Provincial.
- Ecologistas en Acción.
- Colegio de Arquitectos.
- Colegio de ICCP.
- COCEMFE.

Se aportan los siguientes informes, según certificado de Secretaría de 9 de junio de 2014:

- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

- Cultura: 25-06-2014.

- Educativo: 25-06-2014: "Este informe se ha efectuado conforme a los anexos IV y V del RPLOTAU y en base a un número máximo de 470 viviendas estimadas en la totalidad del suelo residencial (SUB, SUNC y SUC vacante) previsto. Las conclusiones que del mismo se extraen deben entenderse condicionadas al mantenimiento de estas hipótesis de cálculo. Cualquier aumento del número de viviendas podría suponer una modificación de las mismas."

- Delegación Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha. Servicio de Protección Ciudadana: 18-06-2014.

- Consejería de Fomento:

- Dirección General de Carreteras: 28-05-2014.

"Una vez examinada la documentación presentada, **se emite informe favorable** en base a que una vez revisada la documentación, se comprueba que se ha cumplido con las determinaciones establecidas por esta Dirección General en lo que se refiere al cumplimiento de la Ley 9/90, de Carreteras y Caminos de Castilla La Mancha."

- Dirección General del Agua: 13-07-2013.

El municipio de Los Hinojosos se ha adherido al Plan de Legalización de sondeos y concesión de aguas, promovido por la Excelentísima Diputación Provincial de Cuenca, estando en trámite un expediente administrativo para abastecimiento de agua al municipio (Expediente nº. 2885/2011), para uso abastecimiento y vinculado a los sondeos anteriormente mencionados, con un volumen máximo solicitado de 108.680 m³/año.

Según el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadiana en el trámite del Documento de Inicio Ambiental, el Plan Hidrológico 1 del Guadiana, establece para 2021 un consumo máximo para Los Hinojosos (excluido polígonos industriales, según se especifica en el mencionado informe), de 109.865 m³/año y para el 2027 de 110.989m³/año. Interpolando, obtenemos que el consumo máximo disponible para el año 2025, según el mencionado Plan Hidrológico, sería de 110.614 m³/año.

Por otra parte, se cuenta con una dotación de 99.075,60m³/año, procedentes de la Tubería Manchega (en ejecución), lo que genera unos recursos hídricos totales en 2025 de 209.689,60m³/año.

En consecuencia con lo anterior, el presente POM no prevé necesidad de incrementar la

capacidad de abastecimiento de agua actual.

Con objeto de contestar a la solicitud de informe realizada por el Excmo. Ayuntamiento de Los Hinojosos (Cuenca), a partir de la información suministrada, y en relación con el asunto de referencia, SE INFORMA:

• La localidad de Los Hinojosos cuenta con un sistema de abastecimiento de agua potable sobre el que esta Consejería no tiene competencias ni gestiona su servicio.

• Consultada la documentación pertinente, en relación con las infraestructuras hidráulicas de nuestra competencia, se comunica que en la actualidad se están realizando las obras correspondientes al ramal nororiental para incorporar recursos desde la cuenca del Tajo a los municipios de la Llanura Manchega, entre los que se encuentra la localidad de Los Hinojosos.”

- Servicio de Urbanismo: 15-04-2014.

- D.G. Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial: 10-04-2014.

- Servicio de Industria y Energía: 30-05-2014.

- Consejería de Agricultura:

-Servicio de Calidad e Impacto Ambiental: 04-04-2014.

- Servicio de Montes y Espacios Naturales: 01-04-2014.

- Consejería de Hacienda: 27-03-2014.

- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales:

- Sanidad: 15-04-2014.

- Accesibilidad: 27-06-2014.

- Confederación Hidrográfica del Guadiana. 24-04-2014.

“Examinada la nueva documentación aportada por el Ayuntamiento se comprueba que el incremento de demanda hídrica que supone el desarrollo del POM planteado se ha reducido con respecto a lo informado con fecha 02-05-13, estimando un consumo de 133.225,04 m³/año, volumen inferior a las asignaciones hídricas establecidas por el vigente Plan Hidrológico para este municipio (0,132 hm³/año, 0,133 hm³/año y 0,135 hm³/año, respectivamente para los horizontes temporales de 2015, 2021 y 2027).

Por tanto, de acuerdo con lo indicado en el segundo párrafo del art. 25.4 del vigente Texto Refundido de a Ley de Aguas, se estima que existirían recursos hídricos suficientes para llevar a cabo la actuación planteada y sería compatible con la Planificación Hidrológica.

Con respecto al resto de los aspectos que son competencia de esta Confederación, nos remitimos a todos los efectos a lo informado con fecha 02-05-13.

Por todo lo expuesto anteriormente, se informa favorablemente el Plan de Ordenación Municipal de Los Hinojosos (Cuenca).”

- Ministerio de Defensa: 06-04-2014.

- Ministerio de Industria, Energía y Turismo: 11-04-2014.

- AENA: 02-04-2014.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

- Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. 26-03-2014.
"Consultados nuestros archivos, el Estado NO es propietario de ningún bien inmueble en este término municipal".
- Diputación Provincial. 26-03-2014.

C) Dictamen de los Municipios colindantes

Solicitud de informes, con fecha 12 de marzo de 2014 y contestaciones de los municipios colindantes, según certificado Municipal de 9 de junio de 2014: Hontanaya, Osa de la Vega, Monreal del Llano, Santa María de Los Llanos, Mota del Cuervo, Villamayor de Santiago, Quintanar de la Orden, Villanueva de Alcardete y El Toboso.

Han contestado los municipios de Mota del Cuervo (1-4-2014) y Villanueva de Alcardete (27-5-2014).

Comisión de Concertación Interadministrativa: Art. 10.6 del TRLOTAU.

Solicitud del Ayuntamiento de Los Hinojosos de fecha 16 de junio de 2014.

Comisión de Concertación Interadministrativa: 1 de julio 2014: emite el informe único de concertación interadministrativa.

D) Otros.

Tras el informe único el Ayuntamiento completa y subsana el expediente con los siguientes informes:

-Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

- Cultura: 19-11-2014:

"Informar FAVORABLEMENTE el referido Plan de Ordenación Municipal de Los Hinojosos (Cuenca), y ello, sin perjuicio de que, en el caso de que aparecieran restos arqueológicos durante la ejecución del proyecto, se deberá actuar conforme a lo previsto en el artículo 44.1 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y 52.4 de la Ley 4/13 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (deber de comunicación a la Administración competente en materia de Patrimonio Histórico) y así, antes de continuar con la ejecución de dicho proyecto, deberá garantizarse su control arqueológico tal como establece el art. 49.3 y 4 de la referida norma."

- Consejería de Agricultura: Informe de 19 de septiembre de 2014 de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental sobre **Acuerdo a la Memoria Ambiental** del plan denominado "POM DE LOS HINOJOSOS", publicado en el DOCM nº 27, de 10 de febrero de 2015: *"En conclusión, desde el punto de vista ambiental, y siempre que se cumplan las recomendaciones del presente informe, no se encuentra objeción al desarrollo del POM de Los Hinojosos(Cuenca), por lo que se muestra acuerdo con la Memoria Ambiental presentada por el órgano promotor"*.

III. Art. 36.3 TRLOTAU: Aprobación Inicial

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento efectúa la aprobación inicial en Pleno sesión ordinaria, celebrado el 2 de marzo de 2015: El Secretario certifica:

"Visto el informe de Secretaría-Intervención de fecha 16 de febrero de 2015, el virtud del artículo 36.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, del artículo 135.3 del Decreto 248/2004, de 14 de

septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y de los artículos 22.2.c) y 47.2.11) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, por cinco (5) votos favorables de los concejales del Grupo municipal Popular y cuatro (4) votos en contra, tres de los concejales del Grupo Socialista y uno del grupo CDL, que supone la mayoría absoluta, el Pleno **ACUERDA**

PRIMERO.:

1.1.: ESTIMAR: las alegaciones formuladas por:

3: D. Jesús Izquierdo Membrilla, registro entrada nº 584 de 12 -05 2014.

14: D. Cesáreo Izquierdo Roa, registro entrada 644, de 27-05-2014.

1.2.: ESTIMAR PARCIALMENTE: las alegaciones formuladas por:

1: D. Francisco Mena Ortiz, registro entrada nº 424, 518 y 643 de 8 y 24 de abril y 27 de mayo de 2014.

17: D. Justo Santiago Fraile Ortega, registro entrada nº 659, de 29-05-2014.

20: D^a Carmen Moreno Ortega, registro entrada nº 663, de 30-05-2014.

21: D^a Manuela, D. Ángel, D. José, D Miguel Vicente y D. Manuel Moya Ramírez, registro entrada nº 664, de 30-05-2014.

En relación con el expediente del Plan de Ordenación Municipal, por los motivos expresados por el equipo redactor, en el sentido que consta en el considerando quinto de la parte expositiva del presente acuerdo, en el informe presentado y en el documento "Memoria Justificativa del Plan de Ordenación Municipal de Los Hinojosos", y en consecuencia introducir en el expediente las modificaciones indicadas en dicho informe.

SEGUNDO.:

DESESTIMAR las alegaciones formuladas por:

2: D. Luis Régulo Plaza Moya, registro de entrada nº 581 de 9-5-2014.

4: D^a Amelia y D^a Purificación Ortiz Girón y D^a M^a Nieves, M^a Gloria y D. Benito Muñoz Ortiz, registro entrada 597, de 19-05-2014.

5: D. Julio Rexa Rodríguez, registro entrada nº 598 de 19-05-2014.

6: D^a María Encarnación Gallego Pastor, registro entrada nº 599, de 19-05-2014.

7: D^a Concepción, D. Alejandro y D. José Moreno Ruiz y D^a Concepción Ruiz García, registro entrada 600 de 19-05-2014.

8: D^a Enriqueta Contreras Redondo, registro entrada nº 620, de 22-05-2014

9: D^a Enriqueta Contreras Redondo, registro entrada nº 621, de 22-05-2014.

10: D. Emilio Cobo Moya, registro entrada. nº 633, de 27-05-2014.

11: D. Cecilio Cobo Moya, registro entrada nº 634 y 635, de 23-05-2014.

12: D^a Isabel y D^a Carmen Emelina Granero Peñalver, registro entrada nº 636, de 27-05-2014.

13: D^a Isabel Castillo Moya, registro entrada nº 642, de 27-05-2014.

15: D^a Pilar Moya Moya, registro entrada nº 649, de 28-05-2014.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

16: D^a Elodia Salido Moya, registro entrada nº 658, de 28-05-2014.

18: D. Tomás López Moya, registro entrada nº 661, de 30-05-2014.

19: D. Manuel Izquierdo Saez, registro entrada nº 662, de 30-05-2014.

22: D^a Concepción Ruiz Moya, registro entrada 665, de 30-05-2014.

23: D^a Carmen Florencia y D. Ramón Collado Gallego, registro de entrada 699, de 5-06-2014, por presentarse fuera de plazo.

en relación con el expediente del Plan de Ordenación Municipal, por los motivos expresados por el equipo redactor en el sentido que consta en el considerando quinto de la parte expositiva del presente acuerdo, en el informe presentado y en el documento "Memoria justificativa del Plan de Ordenación Municipal de Los Hinojosos".

TERCERO. Notificar el acuerdo adoptado a cada uno de los interesados de las alegaciones presentadas.

CUARTO. Aprobar inicialmente el Plan de Ordenación Municipal con las modificaciones resultantes de los dos apartados anteriores.

QUINTO. Elevar el expediente de Plan de Ordenación Municipal a la Comisión Provincial de Urbanismo, con el fin de que resuelva sobre su aprobación definitiva.

SEXTO: Exponer en el tablón de edictos municipal, en el diario oficial de Castilla-La Mancha y en un periódico de difusión el acuerdo de aprobación inicial, significando que dicho acuerdo se trata de un acto de trámite y como tal no procede la interposición de recurso alguno contra el mismo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 107 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

SÉPTIMO: Una vez aprobado definitivamente se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia el acuerdo de aprobación definitiva, así como las normas urbanísticas y demás documentación, a los efectos del artículo 157 del Decreto 248/2004, y del artículo 33/2007, de 8 de marzo de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, y depositar un ejemplar debidamente diligenciado en este Ayuntamiento para garantizar su publicidad."

Información pública conforme al art. 36.2.A) tercer párrafo del TRLOTAU:

- Publicación de la aprobación inicial:

Periódico "La Tribuna de Cuenca" 12-03-2015

DOCM nº 50 13-03-2015

Tablón de Edictos.

- Notificación a los interesados personados en las actuaciones.

B. FASE AUTONÓMICA

IV. Art. 37 TRLOTAU: Trámite de Aprobación definitiva

Recibida la solicitud de Aprobación definitiva, con fecha 18 de marzo de 2015 y durante el período consultivo y de análisis, los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento:

c) Recaba los siguientes informes de adecuación, con fecha 23-03-2015:

-Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales. Accesibilidad.16-4 y 5-5 de 2015: "Revisada la última documentación aportada, **se informa favorablemente el POM de Los Hinojosos**, dándose por subsanadas las observaciones del informe de 16 de abril de 2015."

-Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

- Dotacional Educativo.29-04-2015:" *El POM de Los Hinojosos ha tomado en consideración los requerimientos efectuadas en el informe emitido con fecha 27 de junio de 2014. Por tanto, se considera correcto el documento en materia de dotacional educativo y deportivo.*"

-Diputación Provincial. 26-03-2015:"*Vista la documentación presentada se comprueba que se han tenido en cuenta las prescripciones apuntadas en su día en materia de carreteras, y por lo tanto, se informa favorablemente el POM de Los Hinojosos.*"

- d) Requiere al Ayuntamiento de Los Hinojosos que complete el expediente, subsane los trámites que se echan en falta y aclare favorablemente las propuestas de formulación o finalidad imprecisas, según escritos de fechas 24 de marzo, 10, 17 de abril de 2015.

El Ayuntamiento con fechas 15 y 23 de abril y 6 de mayo de 2015, atiende el requerimiento realizado, completando el expediente administrativo, aportando la documentación solicitada y dos ejemplares del plan debidamente diligenciados y sellados.

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

ESTUDIO TÉCNICO

El Plan de Ordenación Municipal de Los Hinojosos, se plantea por iniciativa municipal, según proyecto del equipo redactor Grupo Trebol 5, Servicios de Arquitectura e Ingeniería, S.L., firmado por el Arquitecto D. Rubén Amigo Álvaro y por el Ingeniero Técnico de Obras Públicas D. Eduardo Rubio Huertas.

El documento consta de la siguiente documentación:

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

El término municipal de Los Hinojosos tiene una superficie aproximada de 114 km², situándose concretamente en la comarca Castellano-Manchega denominada "La Mancha de Cuenca" como subcomarca perteneciente a la Mancha Alta. Esta comarca presenta una extensión de 5.400 km² estando compuesta por 76 municipios, de los cuales el más destacado por su población es Tarancón, aunque San Clemente es la capital histórica.

Se encuentra en la zona más occidental de la comarca "La Mancha" de Cuenca, siendo límite de provincia por el oeste.



El término municipal sólo dispone de un núcleo urbano del mismo nombre, no dependiendo de él pedanía alguna. Está situado a 114 km. de Cuenca, 120 km. de Albacete, y 136 km. de Madrid.

Con respecto a los sistemas de comunicación del municipio, cabe mencionar la carretera CU-V-3011 y la CU-V-3000, carreteras dependientes de la Diputación Provincial de Cuenca, que comunican las localidades de Monreal del Llano con Los Hinojosos, en el caso de la 3011, y la 3000, que parte de Los Hinojosos como continuación de la CU-V-3011, pasando a ser la CM-3160 (ver plano I.01) que, cruzando a la provincia de Toledo, conecta Los Hinojosos con Quintanar de la Orden. Cabe mencionar también las carreteras CM-3108 y CM-3013, carreteras comarcales dependiente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (salvo el tramo de travesía de la CM-3108, que tiene consideración de red local, al existir una variante). La CM-3108 bordea el término de Norte a Sur, quedando el casco urbano al oeste de la misma. A esta carretera conecta la CM-3013 al norte del casco urbano, uniendo los municipios de Los Hinojosos y Villamayor de Santiago.

Es objeto del presente POM, la totalidad del término municipal de Los Hinojosos, perteneciente a la provincia de Cuenca, con una superficie total de 113.908.261,36m²., y una población de 917 habitantes.

Desde el punto de vista administrativo, el término municipal de Los Hinojosos limita al oeste con los términos municipales de Villanueva de Alcardete, Quintanar de la Orden y el Toboso, de la provincia de Toledo. Al norte limita con los Términos municipales de Villamayor de Santiago y Hontanaya, al Este con Osa de la Vega y Monreal del Llano y al Sur con Sta. María de los Llanos y Mota del Cuervo, todos de la provincia de Cuenca.

En la actualidad la localidad de Los Hinojosos se rige por la Normas Subsidiarias de Planeamiento (NNSS), aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 16 de Junio de 1982, que clasificaron el suelo del término municipal en urbano y no urbanizable. Estas Normas, han sufrido, hasta el momento, una modificación:

- Modificación puntual nº 1, cuya aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo tuvo lugar el 30 de Abril de 1985 y publicada en el BOP de Cuenca el 24 de Mayo de 1985. Amplía levemente el perímetro del suelo urbano por el este, retoca alineaciones y modifica ciertos parámetros de la ordenanza.

	NORMAS SUBSIDIARIAS	MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1
TOTAL CASCO URBANO:	484.661 m ²	494.111 m ²

Edificabilidad Preexistente según aplicación 5.3.2 NTP:

Al respecto cabe decir que el planeamiento municipal vigente son Normas Subsidiarias de Planeamiento sin suelo apto para urbanizar, equivalentes por tanto a un PDSU. En consecuencia, se ha de comprobar si existen dotaciones en cuantía equivalente al menos a 1/3 del suelo considerado como urbanizado a nivel de solar al aplicar las nuevas condiciones del presente POM, en virtud de lo dispuesto en el artículo 23 del RP (por aplicación analógica).

La superficie del suelo considerado como urbanizado a nivel de solar al aplicar las nuevas condiciones del presente POM, es de 530.990,24m2s, siendo las dotaciones existentes las siguientes:

- DV: 4.884,84m2s
- DE: 30.367,67m2s
- DC: 119.734,40m2s
- TOTAL: 154.986,91m2s, lo que supone un 29,188% del total del SU de las vigentes NNSS.

Como vemos, no existen dotaciones suficientes por lo que se considerará como edificabilidad existente, la preexistente lícitamente realizada, medida a partir del plano de alturas, con los mínimos de 1m2c/m2s neto por parcela en zonas residenciales y 0,7 m2c/m2s para el resto de usos (salvo dotacional), establecidos en el mencionado apartado 5.3.2 de la NTP.

Se incluyen a continuación sendas tablas resumen de edificabilidad lucrativa preexistente por ZOU y por uso:

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA PREEXISTENTE POR ZOU		
ZOU1-RESIDENCIAL		253.156,69 m2c
ZOU2-RESIDENCIAL		175.655,47 m2c
ZOU 3-INDUSTRIAL		5.572,18 m2c
TOTAL		434.384,34 m2c

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA PREEXISTENTE POR USOS		
USO RESIDENCIAL		427.269,81 m2c
USO INDUSTRIAL		5.572,18 m2c
USO DOTACIONAL PRIVADO		1.542,35 m2c
TOTAL		434.384,34 m2c

Tabla resumen de datos de las ZOUs existentes en Los Hinojosos:

DESCRIPCIÓN Y TIPOLOGÍA DE LA ACTIVIDAD DEPARTAMENTAL	ZOU 1				ZOU 2				ZOU 3				TOTAL
	RESIDENCIAL - FINE		INDUSTRIAL		RESIDENCIAL - FINE		INDUSTRIAL		RESIDENCIAL - FINE		INDUSTRIAL		
	USO RESIDENCIAL	USO DOTACIONAL PRIVADO	TOTAL ZOU 1	USO RESIDENCIAL	USO DOTACIONAL PRIVADO	TOTAL ZOU 2	USO INDUSTRIAL	USO DOTACIONAL PRIVADO	TOTAL ZOU 3	USO INDUSTRIAL	USO DOTACIONAL PRIVADO	TOTAL ZOU 3	
USO RESIDENCIAL	253.156,69	0,00	253.156,69	175.655,47	0,00	175.655,47	5.572,18	0,00	5.572,18	0,00	0,00	5.572,18	434.384,34
USO DOTACIONAL PRIVADO	0,00	1.542,35	1.542,35	0,00	1.542,35	1.542,35	0,00	1.542,35	0,00	0,00	0,00	1.542,35	1.542,35
TOTAL	253.156,69	1.542,35	254.699,04	175.655,47	1.542,35	177.197,82	5.572,18	0,00	5.572,18	0,00	0,00	5.572,18	436.518,14



ORDENACIÓN PROPUESTA

OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN:

Como no puede ser de otra manera, el POM 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 existente, atendiendo a la jurisprudencia sobre la "fuerza normativa de lo fáctico".
2. Delimitación de UAU en SUNC para proveer de dotaciones y servicios a las zonas no urbanizadas a nivel de solar, "enquistadas" en el perímetro del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios urbanos, que carecen de ellos, generando un diseño de la trama urbana que complete y de continuidad a la existente.
3. Delimitación de dos sectores de suelo urbanizable, uso global residencial y tipología edificatoria EA para atender la demanda existente, en colindancia con el SU, buscando un diseño, en el caso del sector de prioridad uno, que lo integre con la trama urbana existente. Tras barajar posibles ubicaciones en los extremos NO, SO, NE y SE, se decide finalmente implantar los sectores en los extremos NE y SE, por los motivos que se expondrán posteriormente.
4. Delimitación de un sector de suelo urbanizable y uso global industrial para cubrir la carencia de este tipo de suelo actualmente existente.

Se han barajado diversas ubicaciones para este sector optando finalmente por localizarlo en coincidencia con una parcela de titularidad municipal (parcela 29 polígono 005), al este del núcleo urbano, con objeto de facilitar la gestión de su desarrollo, optando además por renunciar a la implantación de industrias nocivas, insalubres o peligrosas, en aras a una mayor proximidad al núcleo urbano que mejore la relación con el mismo.

5. Trazado de nueva calle paralela hacia el oeste a la calle Félix Rodríguez de la Fuente, desde la Travesía del mismo nombre y hasta la Avda. Hontanaya, en el extremo oeste del núcleo urbano, para resolver los problemas originados por el trazado en fondo de saco de la Travesía Félix Rodríguez de la Fuente.

6. Corrección de alineaciones en la calle Parque en su entroncamiento con la Avda. Hontanaya para propiciar un ancho constante a la misma.

7. 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 VIV/561/2010 de 1 de febrero, en los nuevos crecimientos proyectados (SUNC y SUB). En segundo lugar, la inclusión dentro de las Normas Urbanísticas del POM, 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.

8. 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 todos los inmuebles originales aún existentes, que son representativos de la arquitectura popular característica de Los Hinojosos. 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.

9. Las normas urbanísticas del POM 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 POM, se garantizará especialmente la conservación de los inmuebles en los que concurren valores histórico-artísticos. Se incluirán estas construcciones en el catálogo, con grado de protección integral o parcial (salvo excepciones), y las muestras de arquitectura popular ubicadas en el suelo urbano, con grado de protección ambiental (salvo excepciones), como ya se ha dicho.

10. Se clasificarán igualmente como suelo no urbanizable de especial protección cultural, los ámbitos de protección y de prevención indicados en el Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico así como los inmuebles y elementos del patrimonio etnográfico e industrial, ubicados en SR, éstos últimos por decisión del planeamiento.

11. Por último, se plantea como objetivo, la clasificación y calificación del suelo previsto en el II Plan de Depuración de Aguas Residuales Urbanas de Castilla-La Mancha, promovido por Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha, para la implantación de la nueva infraestructura de depuración de las aguas residuales.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

La superficie de cada uno de estos suelos y que más adelante se detallan es:

TABLA RESUMEN DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Superficie TI.1 Los Hinojosos		113.906.261,36	100,00%
Suelo urbano		113.246.729,75	99,42%
No urbanizable de especial protección		48.103.310,60	42,23%
	Ambiental	17.392.460,37	
	Natural	26.034.499,15	
	Infraestructuras y equipamientos	2.673.550,45	
	Cultural	2.012.800,63	
De reserva		65.145.419,18	57,19%
Suelo urbanizable		85.059,34	0,07%
Suelo urbano consolidado		532.180,76	0,47%
Suelo urbano no consolidado		42.291,46	0,04%
Suelo urbanizable		85.059,34	0,07%
SUB1		28.157,23	0,02%
SUB2		14.457,97	0,01%
SUB3		25.089,14	0,02%
SUB-SGZY		17.355,02	0,02%



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

C/ Fermin Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

SUELO URBANO:

Suelo Urbano Consolidado.

Constituye la parte de suelo urbano que cumple con el grado de consolidación de la edificación y la urbanización que ha resultado del documento de información, y cumple las determinaciones del art. 105 del RP LOTAU.

En este suelo se mantiene, sin incremento alguno la edificabilidad lícitamente realizada.

Suelo Urbano No Consolidado.

En aplicación del Art. 105 del RP LOTAU se ha considerado dentro de esta clasificación aquellos suelos que han iniciado sus obras de urbanización o resulta sencilla su conexión a las redes generales existentes. La especificación del alcance de las obras de urbanización y tendido de redes de infraestructuras se encuentra definidos en los planos de información.

SUELO URBANIZABLE:

El Suelo Urbanizable está constituido por aquellos terrenos expresamente clasificados como tales en este POM según se establece en el art. 46 del TRLOTAU, son los terrenos que se encuentran en las zonas susceptibles de ampliación en el perímetro del suelo urbano, Concretamente se clasifican cuatro áreas como suelo urbanizable, dos de ellas de uso global residencial, una de uso global industrial y otra de uso global dotacional (de espacios libres-zona verde).

Los ámbitos de uso residencial se delimitan en colindancia con el SU, en cumplimiento de los condicionantes impuestos en la tramitación ambiental, para atender la demanda existente, buscando un diseño, en el caso del sector de prioridad uno, que lo integre con la trama urbana existente. Tras barajar posibles ubicaciones en los extremos NO, SO, NE y SE, en función del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio expuesto en apartados anteriores, se opta por diseñar los crecimientos en el lado este para corregir la ruptura del modelo compacto en mancha de aceite, provocada por la implantación de usos y actividades en áreas en forma de apéndice, que se registra en los extremos noreste y sureste (en menor medida), y que provoca deficiencias en la movilidad.

SUELO RÚSTICO:

El Suelo Rústico se subdivide en categorías (Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rustico no urbanizable de Especial Protección) que corresponden a regulaciones diferenciales. La delimitación de las distintas categorías es la reflejada en el plano de Ordenación Estructural, Ordenación del Término Municipal OE-01.1 a OE-01.5.

Dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección se establecen las siguientes subcategorías:

1. SRNUEP-a Ambiental:

- En virtud de lo dispuesto en el artículo 5.1.a)i) del RSR, el perímetro de protección de las dos captaciones de agua para abastecimiento existentes.
- En virtud de lo dispuesto en el artículo 5.1.a)l) del RSR, y en ausencia de informe del órgano competente en la materia que establezca específicamente la anchura de la banda de protección, los terrenos comprendidos en la zona de policía de 100 metros de anchura situada en los márgenes de los cauces fluviales (continuos o discontinuos) contemplada en

el artículo 6 del RD Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, así como los demás elementos pertenecientes al DPH.

- El artículo 5.1.a)ii) del RSR establece por su parte que se han de clasificar como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, en referencia a las vías pecuarias, "aquellas franjas de terreno que se indiquen, en informe emitido por la Consejería competente para su gestión, situadas a ambos lados de las mismas que por su disposición o naturaleza resulten precisas siquiera accesoriamente para el desarrollo de las funciones ganaderas, ecológicas y sociales de las vías pecuarias".

2. SRNUEP-n Natural:

- Los hábitats naturales de interés comunitario (encinares de *Quercus Ilex* y *Quercus rotundifolia* –cod. 9340, y Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga –cod. 4090; estos últimos por decisión del POM-).
- Las formaciones boscosas naturales (*Quercus Ilex*) y comunidades vegetales naturales.
- Elementos geomorfológicos de protección especial (humedal estacional o permanente).

3. SRNUEP-i-e Infraestructuras y Equipamientos:

- Los terrenos considerados como dominio público de carreteras y caminos, así como sus zonas de servidumbre, siempre y cuando no merezcan la consideración de travesías, y no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento (redacción dada al apartado 5 del artículo 27 de la Ley 9/1990 de 28 de diciembre de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, por la Ley 2/2009 de 14 de mayo), en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional segunda del RSR.
- La proyección en suelo de las líneas eléctricas, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4.c) del RSR.
- Los suelos donde se ubica el cementerio, los dos depósitos de abastecimiento, el punto limpio y la futura EDAR, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4.c) del RSR.
- Una franja de 1,5m a cada lado de las redes generales de abastecimiento y saneamiento (el trazado de estas infraestructuras, que se señala en el plano OE.1, ha de considerarse orientativo, dada la escala del plano).

4. SRNUEP-c Cultural:

- Los que forman parte del DPPA, y que se encuentran fuera del suelo urbano (ámbitos de protección y de prevención arqueológica y elementos del patrimonio etnográfico e industrial), por decisión del plan, ya que la exigencia sectorial sólo alcanza a los A.I y A.II (BICs, BIPs y yacimientos relevantes).

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

Las ZOUs propuestas son consecuencia de la Ordenación de las áreas urbanas existentes y de los nuevos desarrollos urbanos de Los Hinojosos:



Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento



C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

ZOU 1.- R-E.M.C:

ZOU continua conformada por suelos URBANOS de uso global residencial y tipología predominante edificatoria en manzana cerrada (EMC). Integra en su superficie el núcleo original de la población, de uso mayoritario residencial y tipología predominante alineada a vial en manzana cerrada. Ocupa la franja central del casco urbano, con mayor presencia en el lado oeste. Su superficie de suelo es de 263.216,53m² (incluye 255.580,67 m²s de SUC y 7.635,86 m²s de SUNC).

ZOU 2.- R-E.A:

ZOU discontinua conformada por los suelos URBANOS de uso global residencial y tipología predominante edificatoria aislada exenta o adosada (EAE/EAA). Ocupa toda el área norte del SU, abrazando por el este y el oeste la ZOU 1, así como una zona de menor tamaño en el sur. Su superficie de suelo es de 303.672,75m² (incluye 269.017,15m² en SUC y 34.655,60m² en SUNC).

ZOU 3.- I-E.T.E:

ZOU continúa conformada por los suelos URBANOS de uso global industrial y tipología edificatoria predominante específica (ETE). Integra en su superficie una única manzana, correspondiente a la cooperativa vitivinícola), siendo la tipología predominante singular, propia de este tipo de industrias, y por tanto catalogable como Específica. Su superficie de suelo es de 7.582,94m², todos ellos en SUC.

ZOU 4.- R-E.A.:

ZOU discontinua conformada por los suelos URBANIZABLES de uso global residencial y tipología predominante edificatoria aislada (exenta o adosada). Incluye los dos sectores de suelo urbanizable de uso residencial (SUB-1 y SUB-2), ambos colindantes con el suelo urbano. Su superficie de suelo es de 42.615,20m².

ZOU 5.- I-E.A.:

ZOU continua conformada por los suelos URBANIZABLES de uso global mayoritario industrial y tipología edificatoria predominante aislada (EA). Integra en su superficie un único sector (SUB-3). Su superficie de suelo es de 25.089,14m², todos ellos en Suelo Urbanizable.

ZOU 6.- D-EL-ZV.:

ZOU continua conformada por los suelos URBANIZABLES de uso global dotacional de espacios libres-zona verde de SG. Integra en su superficie un único sistema general (SGZV-SUB). Su superficie de suelo es de 17.355,02m², todos ellos SG en Suelo Urbanizable.

Se aportan las fichas de cada ZOU incorporadas como Anexo del documento de Normas Urbanísticas de este POM.

USO GLOBAL Y TIPOLOGIA EDIFIC. MAYORITARIOS	ZOU 1				ZOU 2				
	RESIDENCIAL - EMC				RESIDENCIAL - EA				
	USO RESIDENCIAL	USO DOTACIONAL		TOTAL ZOU 1	USO RESIDENCIAL	USO DOTACIONAL		TOTAL ZOU 2	
	EMC	EFE	PRIVADO		EA/EAA	EFE	PRIVADO		
INDICADORES EXISTENTES EN LA ZOU									
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS EXISTENTES EN LA ZOU									
SUPERF. TOTAL SUELO (m ²) POR USOS	196.150,91	64.637,30	2.428,32	263.216,51	189.342,95	112.917,08	1.812,72	301.872,75	
PORCENTAJES QUE REPRESENTAN	74,62%	24,56%	0,92%	100,00%	67,35%	37,05%	0,60%	100,00%	
SUNC	192.728,54	60.457,10	2.414,77	255.580,67	171.000,79	96.249,95	1.766,41	269.017,15	
SUNZ	3.442,07	4.180,24	13,55	7.635,86	18.342,16	16.667,13	46,31	34.855,60	
SUPERF. PARCELA NETA LUCRATIVA (m ²)	196.150,91	-	2.023,98	198.174,87	189.342,95	-	-	189.342,95	
SUNC	192.728,54	No lucrativa	3.023,98	194.752,52	171.000,79	No lucrativa	No lucrat.	171.000,79	
SUNZ	3.442,07	No lucrativa	-	3.442,07	18.342,16	No lucrativa	No lucrat.	18.342,16	
SUPERF. DOT. INCLUIDAS (m ²)	-	64.637,30	2.428,32	-	-	112.917,08	1.812,72	-	
SUNC	EXISTENTES	DC	SG	32.852,20	-	-	-	-	-
		DC	SL	42.067,16	-	-	-	-	-
		DV	SG	1.254,55	-	-	-	-	-
		DV	SL	303,42	-	-	-	-	-
		DE	SG	4.524,56	-	-	-	-	-
		DE	SL	-	-	-	-	-	-
	DOT ESTRUCT.	-	-	2.414,77	-	-	-	-	-
	PREVISTAS	DC	SG	72,67	-	-	-	-	-
		DC	SL	-	-	-	-	-	-
		DV	SG	-	-	-	-	-	-
		DV	SL	-	-	-	-	-	-
		DE	SG	-	-	-	-	-	-
DE		SL	-	-	-	-	-	-	
DOT ESTRUCT.	-	-	-	-	-	-	-	-	
SUNC	EXISTENTES	DC	SG	-	-	-	-	-	-
		DC	SL	1.394,06	-	-	-	-	-
		DV	SG	-	-	-	-	-	-
		DV	SL	-	-	-	-	-	-
		DE	SG	-	-	-	-	-	-
		DE	SL	-	-	-	-	-	-
	DOT ESTRUCT.	-	-	-	-	-	-	-	-
	PREVISTAS	DC	SG	-	-	-	-	-	-
		DC	SL	842,67	-	-	-	-	-
		DV	SG	-	-	-	-	-	-
		DV	SL	1.543,51	-	-	-	-	-
		DE	SG	-	-	-	-	-	-
DE		SL	-	-	-	-	-	-	
DOT ESTRUCT.	-	-	13,55	-	-	-	-	-	
DISTRIBUCION TOTAL SUELOS		EMC+EA			EA+EA				
SUPERFICIE DEL AMBITO				245.208,05				252.900,64	
EFICACIDAD MAXIMA ASIGNADA (m ²)		No lucrativa		1.542,35	No lucrativa		No lucrat.	191.236,38	
SUNC	250.521,49	No lucrativa		1.542,35	No lucrativa		No lucrat.	172.730,80	
SUNZ	4.479,69	No lucrativa		4.474,69	No lucrativa		No lucrat.	16.525,58	
COEF. EDIFIC. TOTAL (m ² /m ² total zou)				0,97462393				0,62974448	
COEF. EDIFIC. AMBITO (m ² /m ² total zou-50)				1,0462076				0,7381720	
COEF. EDIFIC. SOBRE PARCELA NETA (m ² /m ² parcela)		Existente			1,01				
INDICE DENSIDAD POBLACIONAL (hab./100 m ²)				1				1,31	
NIVEL DENSIDAD POBLACIONAL (hab./ha ambito)				73,28				1,936	
POBLACION ALBERGABLE (hab.)				1.797				1.754	
SUNC				1.764,45				1.583,76	
SUNZ				31,22				169,88	
NUMERO DE VIVIENDAS									
Existentes									
En suelos vacantes				79			113		
SUNC				69			123		



Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento



C/ Fermin Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

USOS GLOBALES Y TIPOS DE USO MAJORITARIOS		ZOU 3				TOTAL SU	
USOS GLOBALES EXISTENTES EN LA ZOU		USO DOTACIONAL					
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS EXISTENTES EN LA ZOU		USO INDUSTRIAL	USO DOTACIONAL		TOTAL ZOU 3		
SUPERF. TOTAL SUELO (m²) POR USOS		ETI	ETI	PRIVADO			
PORCENTAJES QUE REPRESENTAN							
SUC		5.628,68	1.935,27	16,99	7.582,94	574.472,32	
SUNC		5.125,68	1.935,27	16,99	7.582,94	532.154,76	
SUPERF. PARELLA METALUCIANA (m²)		5.628,68			5.628,68	42.291,36	
SUC						393.116,32	
SUNC						371.367,19	
SUPERF. DOT. INCLUIDAS (m²)						21.704,13	
			1.935,27	16,99		163.319,68	
SUC	EXISTENTES	DC SG	950,03			33.205,05	
		DC SL	945,18			66.445,15	
		DV SG				1.812,39	
		DV SL				1.062,66	
		DE SG				30.267,67	
	DOT. ESTRUC.			16,99			4.280,17
	PREVISTAS	DC SG					149,80
		DC SL					1.364,19
		DV SG					2.341,18
		DV SL					
DE SG							
DOT. ESTRUC.							
SUNC	EXISTENTES	DC SG					
		DC SL					
		DV SG					
		DV SL					
		DE SG					
	DOT. ESTRUC.						
	PREVISTAS	DC SG					
		DC SL					
		DV SG					
		DV SL					
DE SG							
DOT. ESTRUC.							
SUPERFICIE TOTAL SUELO			950,03				
SUPERFICIE DEL AMBITO					6.592,95		
EDIFICABILIDAD MAXIMA ASIGNADA (m²)		5.516,11	No Incoactiva		5.516,11	450.291,02	
SUC		5.516,11	No Incoactiva	No TOTAL	5.516,11	410.298,75	
SUNC						33.000,78	
COEF. EDIFIC. TOTAL (m²/m² total ZOU)					0,7274364		
COEF. EDIFIC. AMBITO (m²/m² total ZOU)					0,8366801		
COEF. EDIFIC. SOBRE PARELLA (m²/m² parella)		0,98					
INDICE DENSIDAD POBLACIONAL (hab./100 m²)							
NIVEL DENSIDAD POBLACIONAL (Habit./ha ambito)							
POBLACION HABITABLE (hab.)						5.451	
SUC						3.159	
SUNC						201	
NUMERO DE VIVIENDAS (base: vivienda 2011 = 20m²; 2011 Z = 150m²)						1.191	
SUC						1.601	
Existente:						811	
En estudio/autoriz.						389	
SUNC						159	



Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento



C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

		ZOU 6		TOTAL SUP	
		DOTACIONAL-ELV			
		USO DOTACIONAL	TOTAL ZOU 6		
		PÚBLICO			
USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA EDIFIC. MAYORITARIOS					
USOS GLOBALES EXISTENTES EN LA ZOU					
TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS EXISTENTES EN LA ZOU					
SUPERF. TOTAL SUELO (m ²) POR USOS		17.355,02	17.355,02	85.039,36	
PORCENTAJES QUE REPRESENTAN		100,00%	100,00%		
	SUB1			20.157,23	
	SUB2			14.257,07	
	SUB3			29.029,14	
	SGZV-SUB	17.355,02	17.355,02	17.355,02	
SUPERF. PARCELA NETA LUCRATIVA (m ²)		No lucrativa		Según OD	
	SUB1			10.293,13	
	SUB2			Según OD	
	SUB3			Según OD	
SUPERF. DOT. INCLUIDAS (m ²)		17.355,02			
				DC	SG
				SI	4.315,56
				DV	SG
				SI	2.347,91
				DE	SG
				SI	4.708,61
				DC	SI
					2.150,00
				DOT. ESTRUCT.	
					17,00
				DL	SG
				SI	Según OD
				DV	SG
				SI	1.000,00
					Art. 22.1 RP
				DE	SG
				SI	Art. 22.1 RP
				DOT. ESTRUCT.	
					Según OD
				DC	SG
				SI	Según OD
				DV	SG
				SI	Art. 22.1 RP
				DE	SG
				SI	Art. 22.1 RP
				DOT. ESTRUCT.	
					Según OD
				DV	SG
					17.355,02
				SG	23.091,92
SUPERFICIE TOTAL SUELO		17.355,02			
SUPERFICIE DEL AMBITO					
EDIFICABILIDAD MÁXIMA ASIGNADA (m ²)				30.493,56	
	SUB1			10.629,06	
	SUB2			5.401,60	
	SUB3			14.262,90	
COEF. EDIFIC. TOTAL (m ² /m ² total)					
	SUB1				
	SUB2				
	SUB3				
COEF. EDIFIC. AMBITO (m ² /m ² total So)					
	SUB1				
	SUB2				
	SUB3				
COEF. EDIFIC. PARCELA NETA (m ² /m ² parcela)					
	SUB1				
	SUB2				
	SUB3				
NIVEL DE DENSIDAD POBLACIONAL (hab./100 m ²)					
INDICE DENSIDAD POBLACIONAL (hab./100 m ²)					
	SUB1				
	SUB2				
	SUB3				
POBLACION ASIGNABLE (hab.)				150	
	SUB1			92	
	SUB2			52	
	SUB3			5	
NUMERO DE VIVIENDAS				92	
	Para: máxima 150/m ²			70	
	Estimación 150/m ² viv			22	
	SUB1				
	SUB2				
	SUB3				

Horizonte Poblacional:

Como se ha visto en el cálculo de las densidades poblacionales de las ZOU de uso residencial del SU, realizado en el apartado 5.3.5 de la Memoria Informativa, el índice de densidad poblacional real, es de 0,93 habitantes/100 m²c en la ZOU1 y de 1,31 habitantes/100 m²c en la ZOU 2. Sin embargo, en el caso de la ZOU 1 se adopta como valor 1,00 habitantes/100m²c, siguiendo los criterios de los Servicios Periféricos de Cuenca de la Consejería de Fomento.

No se ha advertido en el análisis llevado a cabo en la Memoria Informativa, ninguna circunstancia que indique un posible cambio en el tamaño de las familias ni en la concreta relación entre población y edificabilidad residencial. En consecuencia, es lógico aplicar los índices de densidad

poblacional actualmente existentes en cada ZOU, maximizadas según los criterios de los Servicios Periféricos ya comentados, en fase de ordenación (tanto en SUC como en SUNC), atendiendo a la posibilidad de excepción contenida en dicho punto de la disposición preliminar del TRLOTAU.

En la ZOU 4 (tercer y última ZOU residencial), por similitud se aplicará el índice de densidad poblacional de la ZOU 2, es decir, 1,31 habitantes/100 m²c, por presentar el mismo uso, la misma tipología y el mismo coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta (en el SUB 1, único ordenado detalladamente; en el SUB 2 se utiliza el mismo coeficiente de edificabilidad total que en el SUB1) que dicha ZOU.

Estas son por tanto los índices de densidad poblacional a aplicar a la totalidad de la edificabilidad residencial materializable en la ZOU 1 (residencial en manzana cerrada), en la ZOU 2 (residencial aislada), y en la ZOU 4 para el cálculo de la población total albergable, en base a la cual se ha de dimensionar las dotaciones y los servicios.

Para la ZOU 1, en cuanto a la densidad poblacional, según se ha justificado en el apartado anterior, se aplica el ratio de 1,00 habitantes/100m²c, de lo que se obtiene una población total, redondeando al alza por separado los habitantes de SUC y los de SUNC, de **1.797 habitantes** [(0,70 x 256.538,54m²cres/100 m²c) x 1,00; la densidad poblacional sólo se aplica al 70% de la total edificabilidad de la ZOU, dado que el 30% restante se destina a usos compatibles], 1.765 en SUC y 32 en SUNC. Por tanto, dado lo expuesto en el punto 13 de la Disposición Preliminar del TRLOTAU, la densidad poblacional sería baja (73,28 hab./Ha).

Sobre la ZOU 2, en cuanto a la densidad poblacional, según se ha justificado en el apartado anterior, se aplica el ratio de 1,31 habitantes/100m²c, de lo que se obtiene una población total, redondeando al alza por separado los habitantes de SUC y los de SUNC, de **1.754 habitantes** [(0,70 x 191.236,38m²cres/100 m²c) x 1,31; la densidad poblacional sólo se aplica al 70% de la total edificabilidad de la ZOU, dado que el 30% restante se destina a usos compatibles], 1.584 en SUC y 170 en SUNC. Por tanto, dado lo expuesto en el punto 13 de la Disposición Preliminar del TRLOTAU, la densidad poblacional sería baja (69,36hab./Ha).

Respecto a la ZOU 4, en cuanto a la densidad poblacional, según se ha justificado en el apartado anterior, se aplica el ratio de 1,31 habitantes/100m²c, de lo que se obtiene una población total, redondeando al alza por separado los habitantes de cada sector, de **150 habitantes** [(0,70 x 16.192,74m²cres/100 m²c) x 1,31; la densidad poblacional sólo se aplica al 70% de la total edificabilidad de la ZOU, dado que el 30% restante se destina a usos compatibles], 99 en el SUB-1 y 51 en el SUB-2. Por tanto, dado lo expuesto en el punto 13 de la Disposición Preliminar del TRLOTAU, la densidad poblacional sería baja (40,64hab./Ha).

En resumen, el horizonte poblacional del POM ascenderá a 3.701 habitantes.

ÁREAS DE REPARTO Y AT:

Una vez delimitadas las áreas de reparto y establecidos los coeficientes de ponderación, así como sabiendo que tan sólo en las UAU 1 y 2 existen dotaciones públicas existentes ya afectas a su destino (tramo norte de 363,01m²s de la calle Felipe López de Arcona en la UAU 1 y tramo norte de 906,79m²s de la calle de Virgen Morenita en la UAU 2; en el resto de UAU el bajo grado de urbanización de los viales no permite entenderlos como ya afectos a su destino), estamos en condiciones de establecer el aprovechamiento tipo de cada área de reparto, siguiendo la fórmula establecida en el artículo 71.2 del TRLOTAU y 33.1 del RP, según se refleja en la siguiente tabla:



ÁREA DE REPARTO	A (ua) Aprov. urbanístico = $\sum E_i$ (m ² c) x CHI (ua/m ² c)	S (m ² s) Superficie área reparto- suelo dotac. público existente y afecto a su destino	At (ua/m ² s) A/S
AR-SUNC-UAU1	$4.039,91 \times 1 + 1.731,39 \times 0,85 =$ 5.511,59ua	$11.697,17 \text{m}^2 - 363,01 \text{m}^2 =$ 11.334,16m²s	0,48628ua/m²s (85,01%)
AR-SUNC-UAU2	$6.277,60 \times 1 + 2.690,40 \times 0,85 =$ 8.564,44ua	$15.880,30 \text{m}^2 - 906,79 \text{m}^2 =$ 14.973,51m²s	0,57197ua/m²s (100%)
AR-SUNC-UAU3	$5.782,68 \times 1 + 2.478,29 \times 0,85 =$ 7.889,22ua	$14.713,99 \text{m}^2 - 0 \text{m}^2 =$ 14.713,99m²s	0,53617ua/m²s (93,74%)
AR-SUB1	$7.489,34 \times 1 + 3.209,72 \times 0,85 =$ 10.217,60ua	$28.157,23 \text{m}^2 - 0 \text{m}^2 =$ 28.157,23m²s	0,36287ua/m²s
AR-SUB2	$3.845,58 \times 1 + 1.648,10 \times 0,85 =$ 5.246,46ua	$14.457,97 \text{m}^2 - 0 \text{m}^2 =$ 14.457,97m²s	0,36287ua/m²s
AR-SUB3	$14.300,81 \text{m}^2 \text{c} = 14.300,81 \text{ua}$	$25.089,14 \text{m}^2 - 0 \text{m}^2 =$ 25.089,14m²s	0,57000ua/m²s

NOTAS ACLARATORIAS A LA TABLA:

- La edificabilidad total asignada a cada ámbito de uso global residencial se divide en 70% viv. libre y 30% VPT, en cumplimiento del artículo 24.3.B del TRLOTAU.
- En todos los casos se ha optado por la VPT por ser la tipología de vivienda protegida que permite mayores superficies de vivienda (hasta 120m²u; nótese que el tamaño medio de vivienda predominante en Los Hinojosos, según datos del INE, es de 105m²u).
- El CH de vivienda libre de cualquier tipología es 1, y el de VPT 0,85.

Como podemos comprobar en la última columna de la tabla, la máxima diferencia porcentual entre los At es del 14,99% en las AR de SUNC, no existiendo diferencias en las AR de SUB, por lo que se cumple con lo dispuesto en el artículo 31.3 y 32.1 del RP.

Porcentaje de Cesión de Aprovechamiento de AR en SUNC y SUB:

Según hemos visto en el apartado anterior, los sectores de uso global residencial tiene el mismo At, existiendo un único sector de uso global industrial. Por tanto, en todos los casos del SUB el porcentaje de cesión será del 10%.

De la lectura del artículo 69.1.2.c del TRLOTAU, se deduce que en SUNC por delimitación de UAU las cesiones serán las propias del suelo urbanizable, por lo que se ha de actuar según lo dispuesto en el mencionado artículo 68.b del TRLOTAU.

La media aritmética de los AT de las tres UAU del SUNC es de 0,531473ua/m²s.

Como vemos, el AT de la UAU1 (0,48628ua/m²s) es inferior a la media en un 8,50%, el de la UAU 2 (0,57197ua/m²s) es superior a la media en un 7,62%, y el de la UAU 3 (0,53617ua/m²s), es superior a la media en un 0,88%. Por tanto, aplicando estos porcentajes de diferencia sobre el AT medio, al 10% de cesión, obtenemos el porcentaje de cesión en cada UAU:

- UAU-1: 100% - 8,50% = 91,50%; 91,50% del 10% = 9,15%
- UAU-2: 100% + 7,62% = 107,62%; 107,62% del 10% = 10,762%
- UAU-3: 100% + 0,88% = 100,88%; 100,88% del 10% = 10,088%

SISTEMAS GENERALES:

TABLA RESUMEN DE SISTEMAS GENERALES

CLASE SUELO	USO Y CODIGO	IDENTIFICACION	SUPERFICIE (m2)	OBTENCION	EDIFICACION	FINANCIACION	
SUC	VIARIO (DC)						
	SGDL-01	Vías principales (C/ José Antonio Valverde, C/ Carvajal, Avda. Constitución, Avda. Hermanos, C/ Miguel Primo de Rivera, 1/1 a 2015, Etna, Belmonte)	33.438,55	33780,65m2 existentes; resto obtención por Art. 126.1.b TRLOTAU (apropiación coste Avda. Horizontales)	POPG	AYTO.	
			TOTAL	33.438,55			
	EQUIPAMIENTO (DC)						
	SGDA-01	Ayuntamiento	241,60	Existente			
	SGDA-02	Cuartel Guardia Civil	1.549,64	Existente			
	SGDE-01	Centro Social	304,65	Existente			
	SGDU-02	Plaza de Toros	4.200,95	Existente			
	SGDE-02	Área Deportiva	14.441,47	Existente			
	SGDU-02	Piscina	3.669,31	Existente			
	SGDU-01	Colegio	2.607,33	Existente			
	SGDU-03	Patín del Colegio	1.355,67	Existente			
	SGDS-01	Biblioteca Municipal	20,68	Existente			
	SGDS-02	Almacén Municipal	666,60	Existente			
	SGDS-03	Antigua Escuela Tutelada	728,36	Existente			
SGDS-04	Consultorio médico, centro cultural, farmacia y veterinario	124,59	Existente				
		TOTAL	70.267,67				
ESPACIO LIBRE (DV)							
SGZV-01	Jardín Paseo de la Constitución	1.188,64	2.648,74m2 existentes; resto (720,43m2) obtención por Art. 126.1.b TRLOTAU	IRLPII	AYTO.		
SGZV-02	Jardín C/ Independencia	1.420,95	Art. 126.1.b TRLOTAU	POPG	AYTO.		
SGFL-01	Plaza de la Constitución	1.554,55	Existente				
		TOTAL	5.564,15				
		TOTAL SUC	69.270,68				
SUB	EQUIPAMIENTO (DU)						
	SGDU-SUB1	Nueva reserva de uso educativo	4.706,63	Art. 126.1.a TRLOTAU	PAU	Propietarios	
			TOTAL	4.706,63			
	ESPACIO LIBRE (DV)						
	SGZV-SUB2		1.000,00	Art. 126.1.a TRLOTAU	PAU	Propietarios	
SGZV-SUB3		17.355,87	Expropiación Art. 126.1.b TRLOTAU	POPG	AYTO.		
		TOTAL	19.355,87				
		TOTAL SUB	24.062,50				
SR	EQUIPAMIENTO (DE)						
	SGDE-S-03	Depósito de abastecimiento 1 (San Antón) (Pol. 28; Parcela 43)	281,78	Existente			
	SGDE-S-04	Depósito de abastecimiento 2 (Jardín del Ocaso) (Pol. 24; Parcela 105)	122,44	Existente			
	SGDE-S-05	Fuente (Pol. 4; Parcelas 7 y 8)	17.082,77	Existente			
	SGDE-S-06	Punta limosa (Pol. 1; Parcela 146)	15.046,78	Existente			
	SGDE-S-07	EDAR (Pol. 1; Parcelas 138A, 138B y 141)	50.878,74	Expropiación Art. 126.1.b TRLOTAU	POPG	ICCM	
			TOTAL	79.311,50			
		TOTAL SR	79.311,50				
		TOTAL SISTEMAS GENERALES	172.141,81				

SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES (SG-DV):

En referencia a los sistemas generales de espacios libres, cabe decir que, al ser la población teórica albergable por el presente POM de 3.701 habitantes (superior a 2.000 e inferior a 10.000), por aplicación de lo dispuesto en el artículo 19.5.a del RP, en relación al 24.1.e del RP, se ha de reservar para SGEL una superficie de al menos 7,5m2s por cada 100m2c residenciales previstos en el presente POM.

Según se vio en apartados anteriores de la Memoria Justificativa, la edificabilidad total residencial prevista por el POM es de 462.425,31m2c (446.232,57m2c en SU + 16.192,74m2s en SUB). Aplicando un porcentaje de reducción del 30% (destinado a usos compatibles), obtenemos que la edificabilidad residencial a considerar, sería de 323.697,72m2c.



Considerando el estándar mencionado de 7,5m2s por cada 100m2c residenciales, obtenemos la siguiente reserva mínima de SGEL:

$$(323.697,72m2c / 100) \times 7,5 = 24.277,33m2s \text{ SGEL}$$

En el POM se prevé la siguiente reserva:

$$5.964,16m2s \text{ en SUC} + 18.355,02m2s \text{ en SUB} = 24.319,18m2s$$

Se concluye por tanto, que se cumple el mencionado estándar.

DOTACIONES ESTRUCTURANTES (DE):

TABLA RESUMEN DE DOTACIONES ESTRUCTURANTES

CLASE SUELO	USO Y CÓDIGO	IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE (m2c)
SUC	EQUIPAMIENTO (DEL PRIVADO)		
	DCIIP-01	Iglesia S. Bartolomé	284,77
	DCUP-02	Iglesia S. Bernabe	1.139,71
	DEISP-01	Estación de Servicio	1.759,56
	DEISP-02 (A y B)	Velatorio	271,28
	DEISP-03	Centro de Transformación C/ Felix Rodriguez de la Fuente	0,30
	DEISP-04	Centro de Transformación C/ Cervantes	6,35
	DEISP-05	Centro de Transformación C/ Parque	9,42
	DEISP-06	Centro de Transformación Paseo Constitución	9,57
	DEISP-07	Centro de Transformación C/ Iglesia	19,31
		TOTAL	4.200,17
	TOTAL SUC		4.200,17
SUNC	EQUIPAMIENTO (DEL PRIVADO)		
	DEISP-UA1		12,00
	DEISP-UA2		12,04
	DEISP-08	Central Telefónica (existente)	27,27
	DEISP-UA3		18,35
		TOTAL	59,66
	TOTAL SUNC		59,66
SUB	EQUIPAMIENTO (DEL PRIVADO)		
	DEISP-SUB1		12,00
		TOTAL	12,00
	TOTAL SUB		12,00
TOTAL DOTACIONES ESTRUCTURANTES			4.272,03

JUSTIFICACIÓN DEL ESTÁNDAR DOTACIONAL MÍNIMO DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO:

Como vemos, el número de viviendas actual (el correspondiente al SUC), es de 812, debiendo obtener el número de viviendas en los suelos vacantes del SUC, en SUNC y en SUB.

En cuanto a los suelos vacantes de SUC, se considera una vivienda por parcela, salvo en parcelas lucrativas de gran tamaño donde, para la obtención del número de viviendas, se dividirá la superficie de parcela entre las superficie medias de parcela (calculada como dos veces la superficie mínima establecida para cada tipología por las ordenanzas tipológicas -50m2s para EMC y 150m2s para EA-), redondeando a la baja.

Concretamente, en la ZOU 1 encontramos 26 viviendas en parcelas donde se considera 1viv./parcela, más 50 viviendas en 10 parcelas, ubicadas principalmente en la mitad oeste (salvo dos de ellas). TOTAL: 76 viv.

En la ZOU 2 encontramos 47 viviendas en parcelas donde se considera 1viv./parcela, más 66 viviendas en 16 parcelas (ubicadas 7 al este, 7 al norte y 2 al sur). TOTAL: 113viv. Total viviendas en suelos vacantes SUC: 189 viviendas.

En el SUNC y en SUB, para la obtención del número de viviendas, se dividirá la superficie de parcela lucrativa entre las superficies mínimas de parcelas establecidas para cada tipología por las ordenanzas tipológicas (50m²s para EMC y 150m²s para EA), redondeando a la baja, siendo el resultado reflejado en la siguiente tabla:

Suelos lucrativos uso residencial SUNC Y SUB			TOTAL
TIPOLOGÍA	EMC	EA	
Suelos lucrativos en ZOU 1 (SUNC)	3.442,07	-	
Suelos lucrativos en ZOU 2 (SUNC)	-	18.342,16	
Suelos lucrativos en ZOU 4 (SUB1)	-	10.593,13	
Suelos lucrativos en ZOU 4 (SUB2)		*	
Número de viviendas en SUNC Y SUB			190 (SUNC) +91 (SUB) = 281 viv.
TIPOLOGÍA	EMC	EA	
Parcela mínima	50m ² s	150m ² s	
Viv. en ZOU 1	3.442,07/50 = 68 viv.	-	68 viv.
Viv. en ZOU 2	-	18.342,16 / 150 = 122 viv.	122 viv.
Viv. En ZOU 4 (SUB1)	-	10.593,13 / 150 = 70 viv.	70 viv.
Viv. En ZOU 4 (SUB2)		21 viv.	21 viv.

Por tanto, considerando un número total de 470 nuevas viviendas (189 en suelos vacantes de SUC, 190 en SUNC y 91 en SUB), superior por tanto a las 350 que marca el RP, sería necesario calificar suelo expresamente para este uso, a razón de 12m²s/viv., lo cual arroja una superficie de 5.640m²s.

Se propone en consecuencia al Anexo IV, la reserva de una parcela para uso educativo de SG (SGDEDU-SUB1), de 4.706,63m²s, suficiente para albergar un centro de infantil + primaria de 3+6 unidades, por lo que el estándar quedaría cumplido.

JUSTIFICACIÓN DEL ESTÁNDAR DOTACIONAL MÍNIMO DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO:

En cuanto a la recomendación efectuada en el Anexo V del Reglamento de Planeamiento, de reservar 6 m²/vivienda para uso deportivo, teniendo en cuenta la previsión vista de 470 nuevas viviendas, se obtiene una reserva recomendable de 2.820m²s. El presente POM no ha considerado necesario llevara a cabo nuevas reservas de suelo para uso deportivo, dada la importante superficie existente ya para este uso en el núcleo urbano, y concretamente en colindancia con la nueva parcela reservada para uso educativo.

RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA:

El presente POM tan sólo reserva el suelo para materializar VP, estrictamente necesario para cumplir con el estándar legal establecido en el artículo 24.3 del TRLOTAU, según el cual se ha de



Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento



C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

reservar suelo para que al menos el 30% de la total edificabilidad residencial materializable en UAU de SUNC y SUB, quede sujeto al régimen de protección pública. En consecuencia, la reserva efectuada en estos ámbitos, es:

ACTUACIÓN URBANIZADORA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ² c)	EDIFICABILIDAD VP (m ² c)	% DE RESERVA
UAU1	5.771,30	1.731,39	30%
UAU2	8.968,00	2.690,40	30%
UAU3	8.260,97	2.478,29	30%
SUB1	10.699,06	3.209,72	30%
SUB2	5.493,68	1.648,10	30%

ORDENACIÓN DETALLADA

TABLA RESUMEN DE SISTEMAS LOCALES

CLASE SUELO	USO	IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ² s)	OBTENCIÓN
SUC	VIVIENDA (UC)	María	87.809,54	86425,35m ² existentes; resto obtención por Art. 129.2 TRLOTAU (corrección alineación C/ Parque, Vía oeste paralelo a C/ Felix Rquez. Fuente: Prolongación C/ Párrico Jesús García hasta C/ Felipe López de Alarcón)
		TOTAL	87.809,54	
	ESPACIO LIBRE (DV)			
	SLZV-01	Área de Juego en Paseo de la Constitución	290,38	Existente
	SLZV-02	Área de Juego Plaza del Carmen	361,12	Existente
	SLZV-03	Área de Juego C/ Cervantes	110,26	Existente
		TOTAL	1.062,06	
TOTAL SUC			88.871,60	
SUNC	VIVIENDA (DC)			
	SLDC-JA1		3.585,65	2.179,76m ² s ya existentes. Resto obtención por Reparcelación
	SLDC-JA2		4.555,71	1.356,93m ² s ya existentes. Resto obtención por Reparcelación
	SLDC-JA3		4.215,08	1.163,36m ² s ya existentes. Resto obtención por Reparcelación
		TOTAL	12.356,44	
	EQUIFAMENTO (DE)			
	SLDE-UA1		1.566,38	Reparcelación
	SLDE-UA2		2.581,17	Reparcelación
	SLDE-UA3		1.326,72	Reparcelación
		TOTAL	5.356,27	
	ESPACIO LIBRE (DV)			
	SLZV-UA1		818,98	Reparcelación
	SLZV-UA2		912,17	Reparcelación
	SLZV-UA3		1.013,51	Reparcelación
	TOTAL	3.694,66		
TOTAL SUNC			20.447,47	
SUB	VIVIENDA (UC)			
		María SUB1	8.345,56	Reparcelación
		TOTAL	8.345,56	
	EQUIFAMENTO (DE)			
	SLDE-SUB1		2.150,00	Reparcelación
		TOTAL	2.150,00	
	ESPACIO LIBRE (DV)			
SLZV-SUB1-1		1.854,36	Reparcelación	
SLZV-SUB1-2		485,35	Reparcelación	
	TOTAL	2.339,71		
TOTAL SUB			12.845,47	
TOTAL SULL			122.164,44	

CUMPLIMIENTO RESERVAS MÍNIMAS LEGALMENTE ESTABLECIDAS:

En SUNC:

	UAU-1	UAU-2	UAU-3
m ² c/Ha ámbito	5.771,30m ² c/1,16971Ha= 4.933,96m ² c/Ha	8.968,00m ² c/1,58803Ha= 5.647,25m ² c/Ha	8.260,97m ² c/1,47139Ha= 5.614,36m ² c/Ha
Reserva mínima ZVSL	10% Sup. ámbito = 1.169,71m ² s	10% Sup. ámbito = 1.588,03m ² s	10% Sup. ámbito = 1.471,39m ² s
Reserva mínima EQSL	20m ² s / 100m ² c = 1.154,26m ² s	20m ² s / 100m ² c = 1.793,60m ² s	20m ² s / 100m ² c = 1.652,19m ² s
TOTAL A RESERVAR	2.323,97m²s	3.381,63m²s	3.123,58m²s
Reserva efectuada ZVSL	818,98 m ² s	932,17 m ² s	1.943,51m ² s
Reserva efectuada EQSL	1.566,38m ² s	2.501,17m ² s	1.328,72m ² s
TOTAL RESERVADO	2.385,36m²s	3.433,34m²s	3.272,23m²s

NOTA: Según establece el artículo 21.4 del RP, las superficies mínimas de ZV y equipamientos se establecen a efectos de cálculo, pudiendo el POM respetar o no estas proporciones, siempre que se cumpla la reserva total.

Podemos concluir por tanto, que se cumple la reserva mínima de ZV y equipamientos en SUNC.

En SUB:

	SUB-1	SUB-2	SUB-3
m ² c/Ha ámbito (superficie ámbito en SUB industrial)	10.699,06m ² c/2,34506Ha= 4.562,38m ² c/Ha	5.493,68m ² c/1,34579Ha= 4.082,12m ² c/Ha	25.089,14m ² s
Reserva mínima ZVSL	10% Sup. ámbito = 2.345,06m ² s	10% Sup. ámbito = 1.345,79m ² s	10% Sup. ámbito = 2.508,91m ² s
Reserva efectuada ZVSL	2.349,91m ² s	A establecer en Plan Parcial	A establecer en Plan Parcial
Reserva mínima EQSL	20m ² s / 100m ² c = 2.139,81m ² s	20m ² s / 100m ² c = 1.098,74m ² s	5% Sup. ámbito = 1.254,46m ² s
Reserva efectuada EQSL	2.150,00m ² s	A establecer en Plan Parcial	A establecer en Plan Parcial

**RESERVA DE SUELO PARA APARCAMIENTOS PÚBLICOS:**

En SUNC:

	UAU-1	UAU-2	UAU-3
Edificabilidad	5.771,30m ² c	8.968,00m ² c	8.260,97m ² c
Plazas a reservar en parcela privada	1 plaza/200m ² c = 29 plazas*	1 plaza/200m ² c = 45 plazas*	1 plaza/200m ² c = 42 plazas*
Plazas públicas a reservar (= privadas)	29 (1 accesible**)	45 (2 accesibles**)	42 (2 accesibles**)
Reserva efectuada	29 (la OD prevista permite cumplir con la reserva***)	45 (la OD prevista permite cumplir con la reserva***)	42 (la OD prevista permite cumplir con la reserva***)

*Exigencia establecida en las ordenanzas tipológicas de las NNUU del POM.

**1 de cada 40 o fracción, en cumplimiento de la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero.

***La longitud de viales de ancho superior a 8m (con ancho inferior no se contempla la posibilidad de proveer aparcamiento) es de 279m en la UAU1, de 367m en la UAU2 y de 480m en la UAU3, lo cuál arrojaría un total (a 5m de longitud por plaza) de 55, 73 y 96 plazas respectivamente; minimizando estas cifra en un 35% para la introducción de vados de acceso a parcelas y vados de peatones, obtendríamos 35 plazas en la UAU1, 47 en la UAU2 y 62 en la UAU3.

En SUB:

	SUB-1	SUB-2	SUB-3
Nº viviendas	70	21	-
Edificabilidad	10.699,06m ² c	5.493,68m ² c	14.300,81m ² c
Tamaño medio viv. {edific./nº viv}	152,84m ² c/viv.	261,60m ² c/viv.	-
Plazas a reservar en parcela privada	1,5 plaza/100m ² c = 161 plazas*	1,5 plazas/100m ² c = 83 plazas*	1 plaza/200m ² c = 72 plazas*
Plazas públicas a reservar (50% privadas)	81 (3 accesibles**)	42 (2 accesibles**)	36 (1 accesible**)
Reserva efectuada	81 (la OD prevista permite cumplir holgadamente con la reserva***)	A establecer en Plan Parcial	A establecer en Plan Parcial

*Exigencia establecida en las ordenanzas tipológicas de las NNUU del POM.

**1 de cada 40 o fracción, en cumplimiento de la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero.

***La longitud del vial de 15m de anchura previsto, es de 113m, lo cuál permite introducir 45 plazas en batería (2,5m de anchura por plaza). El resto de viales presentan en total unos 727m de longitud, que a 5m por plaza, arrojarían un total de 145 plazas; minimizando esta cifra en un 35% para la introducción de vados de acceso a parcelas y vados de peatones, obtendríamos 94 plazas. El total sería por tanto de 139 plazas.

ORDENANZAS TIPOLÓGICAS:

El presente POM prevé cinco ordenanzas tipológicas, en el seno de las ZOUs delimitadas por el mismo:

- Ordenanza 1: edificación residencial en manzana cerrada (R-EMC).
- Ordenanza 2: edificación residencial aislada (R-EA).
- Ordenanza 3: edificación industrial de tipología específica (I-ETE).
- Ordenanza 4: edificación dotacional de equipamientos (DE-ETE).
- Ordenanza 5: zonas verdes y espacios libres (ZV/EL).

JUSTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES HÍDRICAS:

Consumo actual:

Uso Residencial	Dotaciones necesarias			
	Habitantes	Dotación (l/hab día)	Caudal (l/s)	(Caudal m ³ /año)
Población fija	917	220,00	2,33	73.635,10
Población estacional	560	220,00	1,42	7.392**
Uso Dotacional	Superficie (ha)	Dotación (l/s ha)	Caudal (l/s)	Caudal (m ³ /año)
Equipamientos	1,545526*	1,00	1,545	16.691,68***
TOTAL			5,297	97.718,78

* Ver apartado 5.3.1. Se han considerado equipamientos tanto públicos como privados del área urbanizada (no se incluye suelo rústico; se excluye Plaza de Toros, patio del colegio, báscula, CT, central telefónica y parte del SGDDE-01 ocupada por pistas deportivas al aire libre -13.159,53m²-).

* No se incluye el riego de zonas verdes y baldeo de calles, que se realizará con agua no potable, en cumplimiento de las exigencias del documento de referencia para la redacción del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

** Se considera que la población estacional permanece 60 días/año.

*** Se considera un uso de 12 horas al día, 250 días al año.

Consumos previstos:

Uso residencial	Habitantes	Dotación (l/hab.día)	Caudal (l/s)	Caudal (m ³ /año)
Nueva población albergable fija (62,10%)	219	220	0,557	17.587,70
Nueva población albergable estacional (37,90%)	133	220	0,338	1.755,60*
Uso dotacional	Superficie (ha)	Dotación (l/s ha)	Caudal (l/s)	Caudal (m ³ /año)
Equipamientos	1,2252**	1	1,225	11.708,18***
TOTAL			2,12	31.051,48

No se incluye el riego de zonas verdes y baldeo de calles, que se realizará con agua no potable en virtud del apartado 2.7 del documento de referencia para la elaboración del ISA.

* Se considera que la población estacional permanece 60 días/año

** Se han considerado 12.252,90m² correspondientes a equipamientos tanto públicos como privados de SUNC (5.396,27m²) y SUB (6.856,63m²) (no se incluye suelo rústico), salvo CTs y central telefónica.

***Se considera un uso de 12 horas al día, 250 días al año para 7.546,27m², lo cual supone 8.149,97m³/año, mientras que para las dotaciones educativas, que suponen 4.706,63m² (SGDEDU-SUB1) se considera un uso de 12 horas al día, 175 días al año (calendario escolar), lo cual supone 3.558,21m³/año.



En resumen:

- Sobre la **demanda hídrica actual**, en cuanto al volumen anual consumido, sería de 97.718,78 m³/año.

Como hemos visto, el municipio de Los Hinojosos dispone de un expediente administrativo para abastecimiento de agua al municipio (Expediente nº 2885/2011, para uso abastecimiento y volumen máximo solicitado de 108.680 m³/año vinculado a los sondeos anteriormente citados. Este volumen sería, como hemos visto, superior al necesario para abastecer a la población actual y a sus equipamientos (97.718,78m³/año), por lo que se concluye que existirían recursos hídricos suficientes para la población actual.

- La **demanda hídrica futura**, considerando la población potencial, asciende a 128.770,26 m³/año.

A las demandas nuevas antes calculadas (2,12/s y 31.051,48m³/año), hemos de añadir las demandas actuales (5,29/s y 97.718,78m³/año; ver apartado 5.2.2 de la Memoria Informativa), obteniendo una demanda total necesaria de 7,42 l/s y 128.770,26m³/año.

De acuerdo a los datos obtenidos de los sondeos (vistos en el apartado 5.2.2 de la Memoria Informativa), concluimos que son capaces de abastecer hasta un caudal de 16 l/s, por lo que serían suficientes para la demanda total.

En cuanto al volumen anual, cabe recordar que, según se explicó en el apartado 1.1.4 de la Memoria Justificativa, el volumen de agua máximo disponible para el año 2026, según el Plan Hidrológico de la DGHn (parte española) aprobado por el Consejo Nacional del Agua con fecha 13 de diciembre de 2012, es de 134.666,66m³/año (excluido polígonos industriales).

Por tanto, se concluye que existen recursos hídricos suficientes para satisfacer las necesidades del POM, y ello sin perjuicio de que se vayan ampliando las concesiones de uso conforme se vayan desarrollando las diferentes UAU en SUNC y los sectores de SUB, según el plan de etapas incluido en la Memoria Justificativa (apartado 1.3.2)

INFORME

El planeamiento vigente en Los Hinojosos son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas el 16 de junio de 1982 por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca y una modificación puntual.

Conforme al art. 24 TR LOTAU, el POM clasifica la totalidad del suelo del término en urbano, urbanizable y rústico, dividiendo cada una de estas clases en sus diferentes categorías.

La ejecución de las determinaciones del POM se efectuará mediante los correspondientes programas de actuación urbanizadora.

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 un habitante cada 100 m² edificables residenciales en la ZOU 1 y de 1,31 habitantes cada 100 m² edificables residenciales en las ZOUs 2 y 4, por lo que se informa favorablemente.

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

Así mismo, el Ayuntamiento deberá remitir el documento en formato shapefile, shp, corregido según las especificaciones de los Servicios de Cartografía y de Planeamiento supramunicipal de la Consejería de Fomento, sin que esta presentación condicione la publicación de la aprobación del Plan.

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, es por lo que 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 del **Plan de Ordenación Municipal de Los Hinojosos** (Cuenca).

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 5º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAR DE OLALLA (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

Con fecha de entrada 14 de abril de 2015 se recibe en estos Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento, el expediente referente a la Modificación Puntual nº 1 de la Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento (en adelante RNNSS), remitido por el ayuntamiento de Villar de Olalla 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. 36.2 TRLOTAU: Trámite de aprobación inicial

Concluida la redacción técnica del proyecto de Modificación Puntual, por resolución de Alcaldía de 3 de noviembre de 2014, se somete a:

D) Trámite de Información Pública por un período de un mes, en:

- D.O.C.M. Nº 226 21-11-2014
- Periódico "Las Noticias de Cuenca" semana del 21 al 27-11-2014
- Certificado de Secretaría del Ayuntamiento de fecha 22-12-2014, según el cual no se han presentado alegaciones.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

C/ Fermin Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

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

Se solicitan los siguientes informes con fecha 12 de noviembre de 2014, según escrito del Ayuntamiento de fecha 18 de noviembre de 2014.

- Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
- Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura.
- Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento.
- Servicios Periféricos de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.
- Delegación Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha. Servicio de Protección Ciudadana.
- Servicios Periféricos de la Consejería de Hacienda.
- Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Ministerio de Fomento. Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha.
- Ministerio de Hacienda. Delegación de Cuenca.
- COCEMFE.

Se aportan los siguientes informes:

- Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes:
 - **Cultura**. Resolución de 28-11-2014: " *Informar favorablemente el referido proyecto de modificación puntual del planeamiento vigente.*"
 - Dotacional **educativo**: Informe de fecha 19-12-2014: " *La Modificación Puntual nº1 de las NN.SS. de Villar de Olalla no precisa reserva de suelo para uso educativo y deportivo, al no tener por objeto una actuación de uso residencial. Tampoco incide de forma alguna sobre centros educativos, culturales o deportivos existentes, ni da lugar a afecciones que incidan sobre la actividad docente, cultural o deportiva.*"
- Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento.
 - Servicio de **Industria y Energía**: 17-12-2014.
 - Servicio de **Urbanismo**: 03-12-2014.
 - **Agencia del Agua**: abastecimiento (24-11-2014) y depuración (12-12-2014).
- Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura:
 - Servicio de **Calidad e Impacto Ambiental** 29-12-2014: " *Puesto que el contenido de la modificación es el mismo que el que fue objeto de inicio de procedimiento de evaluación de impacto ambiental en el expediente PLA-CU-12-0012, se considera que las condiciones ambientales no han variado y, por estar todavía vigente la Resolución de 04/07/2012 de los Servicios Periféricos de Agricultura de Cuenca, es ésta la que ha de tenerse en cuenta, con todos sus condicionantes, para la aprobación de la modificación propuesta por el Ayuntamiento de Villar de Olalla.*"

Se hace constar que, en aplicación del artículo 15.4 de la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, la Resolución de 04/07/2012 de los Servicios

Periféricos de Agricultura de Cuenca tiene vigencia hasta el 19/07/2015."

- Confederación Hidrográfica del Júcar: 05-10-2012. "... INFORMAR FAVORABLEMENTE..."

- Servicios Periféricos de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales:

- Servicio de **Salud Pública**, Drogodependencias y Consumo: 18-12-2014.

- **Accesibilidad** 18-12-2014:"*Se valora positivamente las determinaciones incluidas en la Modificación Puntual nº 1 de las Normas Subsidiarias en cuanto al cumplimiento de la normativa sectorial de accesibilidad. No obstante se debe actualizar la normativa en materia de accesibilidad incluida en el apartado 1.1. Legislación aplicable de la memoria informativa.*"

- Delegación Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha. **Servicio de Protección Ciudadana**: 23-12-2014.

- Ministerio de Fomento. **Unidad de Carreteras de Cuenca**: 21-11-2014: "*Comprobado que la nueva documentación aportada no ha variado la situación respecto a la CN-420 en la intersección de acceso a la zona industrial, la cual mantiene todos los movimientos de entrada y salida según proyecto redactado con clave 391-11-OC, confirmamos el informe favorable de fecha 11 de febrero de 2013 del Jefe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla la Mancha del cual se adjunta copia*".

- Ministerio de Hacienda. Delegación de Cuenca: 21-11-2014: "...el Estado no es propietario de ningún bien inmueble en este término municipal".

Comisión de Concertación Interadministrativa: Art. 10.6 del TRLOTAU.

Solicitud del Ayuntamiento de Villar de Olalla de fecha 22-12-2014.

Comisión de Concertación Interadministrativa: 30-12-2014: emite el informe único de concertación interadministrativa.

II Art. 36.3 TRLOTAU. Aprobación Inicial

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 6 de febrero de 2015, "ACUERDA:"

PRIMERO. *Aprobar inicialmente la Modificación Puntual nº 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villar de Olalla, que modifica el proyecto expuesto al público para incluir los cambios derivadas de los informes de las administraciones consultadas.*

SEGUNDO. *Enviar copia de la Modificación Puntual nº 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villar de Olalla, debidamente diligenciada de aprobación inicial, en papel y soporte digital, a la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial, solicitando resolución de la Consejera de Fomento sobre la modulación de estándares dotacionales que se pretende, de conformidad con lo establecido en los artículos 31.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y 25 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.*

TERCERO. *Una vez obtenida la citada resolución, y sólo en caso de que ésta se emita en sentido favorable, elevar el expediente de Modificación Puntual nº 1 de las Normas Subsidiarias de*



Planeamiento de Villar de Olalla a los Servicios Periféricos de Cuenca de la Consejería de Fomento, con el fin de que resuelva sobre su aprobación definitiva, en virtud de lo dispuesto en el artículo 135.3 del, Reglamento de Planeamiento de la LOTAU."

B. FASE AUTONÓMICA

I. Art. 31.2 TRLOTAU. Minoración de estándares dotacionales:

Con fecha 11 de febrero de 2015, el Ayuntamiento de Villar de Olalla remite el expediente a la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial, solicitando la necesaria resolución de aprobación de la minoración de los estándares de reserva de suelo para dotaciones públicas en el ámbito del sector U.3 industrial de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial, con fecha 9 de abril de 2015 remite el expediente para su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Examinado el expediente, resulta que previos los trámites oportunos y con el objeto de dar cumplimiento al art. 31.2 del TRLOTAU, se han emitido el informe y la resolución pertinentes por parte de la Consejería de Fomento:

- Acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 24 de febrero de 2015: "De conformidad con lo dispuesto en los artículos 31.2 del TRLOTAU, 25 del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1.n) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE, conforme a lo exigido en el artículo 31.2 del TRLOTAU, la minoración de los estándares legales de dotaciones públicas en el ámbito del Sector U.3 Industrial de las Normas subsidiarias de Villar de Olalla(Cuenca), de manera condicionada a la eliminación de la compatibilidad de los usos terciarios, comerciales y hoteleros establecida en la Ordenanza "Equipamientos tipología Específica" para la parcela de equipamiento público SLDE, por no tratarse de usos permitidos de manera autónoma en parcelas con ese destino de acuerdo con el artículo 24.3 del Reglamento de Planeamiento.

Una vez subsanada esta deficiencia, siempre que se mantenga el resto de las determinaciones propuestas, podrá elevarse a la Sra. Consejera de Fomento propuesta de resolución que apruebe la minoración de estándares solicitada para el Sector U.3 de las Normas Subsidiarias de Villar de Olalla."

- RESOLUCIÓN DE 24 DE MARZO DE 2015 DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, POR LA QUE SE APRUEBA LA MINORACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DE RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS EN EL ÁMBITO DEL SECTOR INDUSTRIAL U.3-IND DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAR DE OLALLA (CUENCA). (Publicada en el DOCM nº 63, de 1 de abril de 2015).

"En virtud de los antecedentes y consideraciones que obran en el expediente de la Modificación Puntual nº 1 de las Normas Subsidiarias de Villar de Olalla (Cuenca) en el ámbito del Sector Industrial U3-IND, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.2 del TRLOTAU y una vez subsanada la condición impuesta en el informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo adoptado en sesión celebrada el 24 de febrero de 2015,

y de conformidad con la Propuesta de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial de fecha 16 de marzo de 2015, he resuelto:

Aprobar la minoración de estándares de reserva de suelo para dotaciones públicas regulada en el artículo 31.2 del TRLOTAU propuesta en la Modificación nº 1 de las Normas Subsidiarias de Villar de Olalla para el ámbito del Sector Industrial U3.-IND, al cumplirse las condiciones legalmente establecidas por tratarse de un sector industrial aislado, que dista alrededor de dos kilómetros del núcleo urbano, y proponerse una minoración del 11,03% de las reservas legalmente exigidas, compensándose dicha minoración con una superficie equivalente de dotaciones privadas”.

II. Art. 37 TRLOTAU. Trámite de Aprobación Definitiva

Recibida la solicitud de aprobación definitiva, con fecha 14 de abril de 2015 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.

En el expediente consta, además, la siguiente documentación:

- Informe desfavorable de la Confederación Hidrográfica de Júcar, de fecha 9 de febrero de 2015, al advertir variaciones sobre el abastecimiento de agua de la red municipal respecto a la modificación anterior, y requiere al Ayuntamiento solicitando la siguiente documentación: *"Certificado del Ayuntamiento de Villar de Olalla (Cuenca) sobre la posibilidad de suministro a las instalaciones sin que ello suponga que se supere el volumen máximo anual otorgado en la concesión administrativa de referencia 6472/2010 (2010RP0027)."*

- Escrito del Ayuntamiento, de fecha 4 de marzo de 2015, dirigido a la Confederación Hidrográfica del Júcar, atendiendo al anterior requerimiento, en el que se concluye: *"Por tanto, la totalidad de los 18.649,14 m3/año que contempla la modificación puntual, procederán del referido aprovechamiento, sin afectarse en absoluto a los derechos hoy otorgados al Ayuntamiento."*

- Resolución de 01/04/2015, de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, por la que se amplía la vigencia de la Resolución de 04/07/2012, de los Servicios Periféricos de Agricultura en Cuenca, sobre la declaración de impacto ambiental del proyecto: Modificación Puntual nº 1 del POM de Villar de Olalla, situado en el término municipal de Villar de Olalla (Cuenca), cuyo promotor es el Ayuntamiento de Villar de Olalla, por la que se resuelve: *"Primero. Ampliar la vigencia de la resolución de 04/07/2012, de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca, sobre la evaluación del plan: "Modificación Puntual nº 1 del POM de Villar de Olalla (Exp. PLA-CU-12-012)", situado en el término municipal de Villar de Olalla (Cuenca), cuyo promotor es el Ayuntamiento de Villar de Olalla, durante dos años a partir de la publicación de esta Resolución".* La publicación ha tenido lugar en el DOCM nº 71 de 14 de abril de 2015.

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 27 de abril de 2015, en el que se indica: **"2. Existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer la demanda de agua que implique la actuación informada.**

La emisión de informe favorable al respecto requiere la existencia previa de derechos al uso del agua.

En la documentación aportada el 17 de noviembre de 2014 se ponía de manifiesto que el consumo de agua asociado a la Modificación Puntual N° 1 de las Normas Subsidiarias de Villar de



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

C/ Fermin Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

Olalla (Cuenca) se estima en 18.649,14 m³, de los cuales 14.087,14 m³ se emplearán para uso industrial y 4.562 m³ para uso dotacional de equipamientos.

Igualmente, se hacía constar que la empresa Cárnicas Frivall, S.L.U. es titular de una concesión de aguas subterráneas para uso industrial (matadero), con un volumen máximo anual de 159.062 m³ bajo el expediente de referencia 5112/2011 (2011 RP0018), conforme a Resolución de fecha 13 de diciembre de 2012 y se justifica que dicho volumen es suficiente para atender la demanda actual y el incremento previsto.

En la documentación aportada el 6 de marzo de 2015 se aclara el origen del agua que se empleará con la ampliación prevista, indicándose que procederá de la captación n° 1 del aprovechamiento de aguas subterráneas de referencia 5112/2011 (2011 RP0018).

De acuerdo a la documentación aportada, se considera que queda acreditado el derecho al uso del agua para atender la demanda prevista con la Modificación Puntual N° 1 de las Normas Subsidiarias de Villar de Olalla (Cuenca), siempre y cuando no se supere el volumen máximo anual de 159.062 m³ en el conjunto de las instalaciones que componen la industria pue se pretende ampliar.

Por todo lo anteriormente expuesto y a los efectos previstos en el artículo 25 .4 del Texto Refundido de la Ley de Agua, esta Confederación Hidrográfica INFORMA FAVORABLEMENTE la MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLAR DE OLALLA (CUENCA), sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación , se puedan establecer en las autorizaciones o concesiones que preceptivamente se deben obtener de este Organismo.

El presente escrito no presupone autorización administrativa para realizar obras."

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

ESTUDIO TÉCNICO

El expediente referente a la Modificación Puntual N° 1 de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villar de Olalla (Cuenca), ha sido redactado por D. Rubén Amigo Álvaro, arquitecto.

ANTECEDENTES

Población: 1246 hab., según el padrón municipal de habitantes de 2013.

Planeamiento vigente en el municipio: Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villar de Olalla, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca en sesión celebrada el 11 de febrero de 1992.

Objeto: reclasificación de 89.573,59 m² de suelo no urbanizable según la vigente Rev.NN.SS. (SR según TR LOTAU) a suelo apto para urbanizar (suelo urbanizable) para la creación de un nuevo sector de uso global industrial que permita la ampliación de la actividad industrial ya existente.

Antes de entrar en el estudio de la presente modificación, significar los siguientes **antecedentes:**

Que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en la sesión celebrada el día 17 de junio de 2013 informó favorablemente el Proyecto de Modificación n° 1 del Plan de

Ordenación Municipal de Villar de Olalla consistente en la minoración de los estándares legales de dotaciones públicas en el ámbito del Sector 4 Industrial (SUBA-IND), con carácter previo a la Resolución que adoptase la Consejera de Fomento, por los siguientes motivos:

- *Se cumplen los requisitos previstos en los artículos 31.2 del TRLOTAU y 25 del Reglamento de Planeamiento al tratarse de un complejo industrial aislado, proponerse una minoración del 11.03 % de las dotaciones públicas legales exigibles y compensarse con una superficie equivalente de dotaciones privadas.*
- *El Ayuntamiento considera innecesario que se efectúe una reserva del 5% destinada a equipamientos públicos, entendiéndose justificada y conveniente la minoración para incentivar la actividad empresarial y promover su permanencia en el municipio.*
- *La actividad de matadero que se pretende ampliar se reconoce como un servicio esencial en la Ley 7/1585 de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y en los casos en los que el municipio es titular de dicho servicio público los terrenos adscritos al mismo tiene carácter demanial calificándose en los planes como dotacionales públicos, por lo que el objeto mismo de la Modificación es la ampliación de un servido esencial para el municipio aunque su titularidad sea privada.*

En fecha 24 de Junio de 2013 la Consejera de Fomento resolvió aprobar la minoración de estándares de reserva de suelo para dotaciones públicas regulada en el artículo 31.2 del TRLOTAU, propuesta en la Modificación nº 1 del Plan de Ordenación Municipal de Villar de Olalla para el ámbito del Sector 4 Industrial (SUB 4-IND), al cumplirse las condiciones legalmente establecidas por tratarse de un sector industrial aislado, que dista alrededor de dos kilómetros del núcleo urbano, y proponerse una minoración del 11,03% de las reservas legalmente exigidas, compensándose dicha minoración con una superficie equivalente de dotaciones privadas.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprobó definitivamente la Modificación Puntual nº 1 del Plan de Ordenación Municipal en fecha 29 de octubre de 2013.

Una vez confirmada por el Tribunal Supremo en fecha 17 de diciembre de 2013, en fecha 14 de marzo de 2014 se publicó en el DOCM nº 51 el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 7 de marzo de 2014, para ejecutar la Sentencia nº 774, de 27 de diciembre de 2010, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, por la que se anuló el acuerdo de aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal, adoptado por dicha Comisión en sesión de 3 de julio de 2007.(DOCM nº 148, de 16 de julio de 2007), procediendo la retroacción de actuaciones de tramitación hasta la fase de nueva información pública y publicar la referida sentencia.

Consta la publicación del anuncio de nueva información pública del Plan de Ordenación Municipal en el DOCM de 14 de mayo de 2014.

Por lo expuesto, tanto el POM como las modificaciones Puntuales han devenidos nulos.

Por lo indicado, el planeamiento vigente, en el municipio de Villar de Olalla, es la RNNSS de 1992.

ORDENACIÓN:

En fecha 21 de octubre de 2014, Albert Morera Serentill en representación de Cárnicas Frivall. S.L. solicita la tramitación de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias aprobadas



definitivamente el 11 de febrero de 1992 con las mismas propuestas de la Modificación nº 1 del Plan de Ordenación Municipal, de reclasificación de suelo rústico a urbanizable de uso industrial, al entender ésta también anulada.

Objeto de la Modificación:

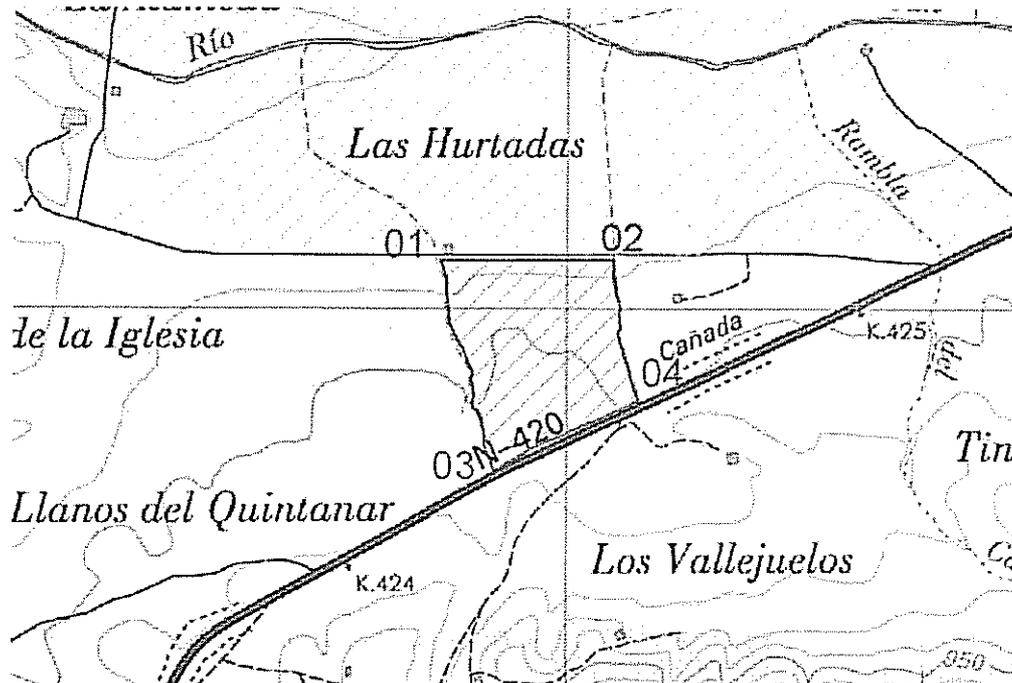
- Creación del nuevo Sector U.3 industrial, reclasificando suelo rústico a suelo urbanizable en una superficie de 89.573,59m²s.
- Creación de tres nuevas ordenanzas.
- Modificación de los apartados 55, 70, 71 y 72 de las Normas urbanísticas.

Los documentos que conforman la modificación son:

- Memoria informativa.
- Planos de Información.
- Memoria justificativa.
- Planos de Ordenación.
- Normas urbanísticas.
- Documento de refundición.

MEMORIA INFORMATIVA:

Ámbito de la modificación puntual:



El ámbito objeto de la reclasificación de suelo no urbanizable agrario (N.5) (rústico de reserva según la terminología actual del TRLOTAU) , y de protección de viales (de especial protección de infraestructuras según la terminología del TRLOTAU), a suelo apto para urbanizar (urbanizable

según la terminología del TRLOTAU), que define la presente MP, linda al Norte con franja de terreno de 4,5m de ancho paralela a el camino Hurtados o "De Las Hurtadas" (parcela 9006 del polígono 514), al Este con acequia (parcela 9005 del polígono 514), al Sur con la carretera N-420 y al Oeste con acequia (parcela 9004 del polígono 514).

La Modificación Puntual afecta a las siguientes porciones de parcelas catastrales:

PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS				
Parcela catastral	Re. Catastral	Descripción	Superficie Cat.	Sup. Afectada por la MP
parc. 9004 polígono 514	16273A514090040000YH	Acequia oeste	1.104 m2	195 m2
parc. 9005 polígono 514	16273A514090050000YW	Acequia este	1.723 m2	757 m2
Ds Diseminados 16196	001100100WK62H	Parcela matadero	96.983 m2	88.621,59 m2
TOTAL ÁMBITO MP				89.573,59 m2

MEMORIA JUSTIFICATIVA

OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

Es objeto de la MP, propiciar la creación de un nuevo sector de suelo apto para urbanizar y uso global industrial, que permita la ampliación de la actividad industrial ya existente (matadero porcino, sala de despiece y almacenamiento frigorífico), ampliación que no es posible realizar siendo la clasificación del suelo la de rústico, por suponer el rebasamiento de la ocupación máxima tolerable según lo dispuesto en la Instrucción Técnica de Planeamiento dictada por orden de 31 de marzo de 2003 de la Consejería de Obras Públicas, y que ya ha sido prácticamente alcanzada (está en el 9,85%).

Para ello, se plantea la reclasificación a suelo apto para urbanizar de 89.573,59m2s, de suelo rústico mayoritariamente agrario (unos 84.853,59m2s) y, en una pequeña proporción, vinculada a la carretera nacional 420, de protección de viales (unos 4.720m2s).

En cuanto a la vía pecuaria,(cuyo trazado no se ve reflejado en las NNSS) ,aunque, la misma no se ve afectada, al estar en el entorno inmediato de nuevo sector, se señalará en los planos de ordenación estructural de la presente MP (plano OE), donde se marcará el trazado real de la vía pecuaria y la clasificación como SRNUEP-ambiental de su anchura más una franja de 5m a cada lado.

En cuanto a la carretera, según se contiene en la letra b de la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, al incluir dentro del ámbito a reclasificar como suelo apto para urbanizar la franja de servidumbre de la carretera, deja de ser necesaria la clasificación de tal franja como SRNUEP-infraestructuras, pasando a ser suelo apto para urbanizar destinado a sistema general de infraestructuras.



Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento



C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

La edificabilidad lucrativa de uso industrial otorgada al nuevo sector es de 49.305,01m²c/m²s, fruto de aplicar un coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta de 0,70m²c/m²s, que se considera suficiente para el desarrollo de la actividad industrial que se pretende.

Delimitación preliminar del ámbito de actuaciones urbanizadoras.

La delimitación del sector de nueva creación se ha realizado cumpliendo con las reglas establecidas en el artículo 28 del RP, como se comprueba en los planos de ordenación.

El ámbito limita al Norte (salvo por el establecimiento de un retranqueo de unos 4,5m que tiene por objeto permitir el tránsito adecuado de vehículos agrícolas por el mismo) con el camino "De las Hurtadas" (parcela 9006 del polígono 514), al Este con acequia (parcela 9005 del polígono 514), al Sur con la carretera N-420 y al Oeste con acequia (parcela 9004 del polígono 514; aunque en catastro no se refleja, dicha acequia arranca más hacia el Sur, junto a la carretera N-420, configurando todo el límite Oeste del nuevo sector).

En virtud de lo dispuesto en el artículo 99 del TRLOTAU, la ejecución de las previsiones establecidas en la presente MP para el nuevo sector que delimita, se llevará a cabo mediante Programa de Actuación Urbanizadora a verificar mediante gestión indirecta a través de agente urbanizador (artículo 117 del TRLOTAU).

Según se observa en el estudio hidrológico y de riesgo de avenidas, el sector que se delimita queda íntegramente fuera del área inundable en un periodo de retorno de 100 años, por lo que se concluye que el riesgo de inundación en el ámbito es prácticamente inexistente.

Si consideramos el área inundable en un periodo de retorno de 500 años, vemos que tan sólo pequeñas áreas de las zonas verdes que se ubican en los laterales Este y Oeste del sector, se ven afectadas por la inundación. Sin embargo, cabe recordar que estas zonas verdes, son zonas verdes de riberas de cauces, donde la posibilidad de inundación es intrínseca a su propia naturaleza. Teniendo en cuenta que la presente MP, según se justifica, busca mantener su carácter natural de ribera, podemos concluir que no se generaría problema alguno con la posible inundación puntual en determinadas áreas de las zonas verdes propuestas.

Usos, intensidades y densidades.

El uso global mayoritario previsto para el nuevo sector, es el industrial. Los usos lucrativos existentes en el sector son el industrial y el dotacional de equipamiento privado.

En cuanto a la intensidad edificatoria propuesta, se plantea una edificabilidad máxima lucrativa de uso industrial en el sector, de **49.305,01m²c**, fruto de aplicar un coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta de 0,70 m²c/m²s (fijado para posibilitar un desarrollo adecuado de la industria en cuestión), y de uso dotacional de equipamiento privado, de **2.239,34m²c**, fruto de aplicar un coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta de 1,00m²c/m²s, que se considera adecuado, siendo frecuente para este uso. **La edificabilidad lucrativa total es, por tanto, de 51.544,35m²c.**

Área de reparto

Las vigentes NNSS no presentan ningún sector ni unidad de actuación de uso industrial. Este sector constituye el área de reparto y el porcentaje de cesión será el 10%.

Ordenanzas tipológicas.

Las NNSS no establecen ordenanzas tipológicas para el uso industrial, ni para el de equipamientos, siendo obligado que la presente MP las defina. Estas nuevas ordenanzas se

denominarán “Ordenanza Industrial Tipología Específica” y “Ordenanza Equipamientos Tipología Específica”.

En lo referente a las zonas verdes, las especiales características de las previstas en la MP, hace improcedente la aplicación de la ordenanza 5ª “zona libre” de las NNSS, por lo que esta MP ha de definir necesariamente una nueva ordenanza para las zonas verdes del nuevo sector. Esta nueva ordenanza se denominará “Ordenanza Zonas verdes de ribera”

El contenido de estas nuevas ordenanzas, redactadas en base a las clasificaciones y nomenclaturas de los anexos del RP (aunque estas pudieran resultar contradictorias con las de las NNSS, no parece adecuado generar hoy ordenanzas no ajustadas a la normativa vigente), es el reflejado en las Normas Urbanísticas que forman parte de esta MP.

Unidades de actuación.

Se establece una única unidad de actuación, a desarrollar mediante PAU de gestión indirecta, coincidente con el nuevo sector de suelo urbanizable, cumpliendo así con lo dispuesto en el artículo 113.1 del TRLOTAU. Al coincidir la UA con el sector, queda incluido en la misma el SG viario, a efectos tanto de obtención del suelo como de urbanización (artículo 126.1.a y 126.2.a del TRLOTAU).

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 115.1.h del TRLOTAU, correrá a cargo de los propietarios de la UA, para la correcta conexión de la misma con las infraestructuras de servicios y comunicaciones viarias del entorno, los gastos de expropiación de suelo y ejecución de las obras de modificación del enlace con la carretera N-420, y de trazado de nueva línea eléctrica desde la subestación de Cuenca (ésta última en la medida que legalmente proceda).

NORMAS URBANÍSTICAS

Se estará a lo dispuesto en las vigentes normas urbanísticas de las NNSS de planeamiento, que sólo se modifican en lo siguiente:

1.- En el apartado 55 (integrado en las normas generales de la edificación, condiciones de uso), en lo referente a la regulación de la categoría 6ª del uso industrial, cuya regulación actual es la siguiente:

6ª.- Gran industria: Instalaciones industriales de gran tamaño con las únicas limitaciones de 100 Has. en extensión y 55 db. de ruido.
NO COMPATIBLE CON VIVIENDA.

2.- En el cuadro de usos, igualmente en lo referente a la regulación de la categoría 6ª del uso industrial (integrado en el apartado de ordenanzas específicas para cada zona), cuya regulación actual es la siguiente:



Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos

Consejería de Fomento



C/ Fermin Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

Industrial.	1ª. Taller familiar	0,25 CV	75 m ² -20 db
	2ª. Taller artesano	2,00 CV	125 m ² -25 db
	3ª. Pequeña industria	5,00 CV	250 m ² -30 db
	4ª. Industria ligera	10,00 CV	500 m ² -40 db
	5ª. Industria media	s/l	3.000 m ² -55 db
	6ª. Industria grande		50.000 m ² -55 db

En ambos casos se elimina la limitación de superficie y decibelios (fuera del ámbito urbano) en la categoría 6ª del uso industrial, quedando así redactados los anteriores preceptos:

6ª.- Gran Industria: Instalaciones industriales de gran tamaño con las únicas limitaciones de 55db de ruido, cuando se ubiquen en entornos residenciales, y sin limitaciones en el resto de los casos.

Industrial.

1ª. Taller Familiar	0,25 CV	75m ² -20db
2ª. Taller artesano	2,00 CV	125m ² -25db
3ª. Pequeña industria	5,00 CV	250m ² -30db
4ª. Industria ligera	10,00 CV	500m ² -40db
5ª. Industria media	s/l	3.000m ² -55db
6ª. Industria grande	s/l	s/l-55db en entorno residencial

3.- En el apartado 70 (integrado en las normas generales de la edificación, condiciones de volumen), se añade un último párrafo cuyo contenido es:

Primará sobre lo dispuesto en este número, la regulación específica en la materia que en su caso se contenga en las ordenanzas específicas de los suelos aptos para urbanizar.

4.- En el apartado 71 y 72 (integrados en las normas generales de la edificación, condiciones de volumen), cuya regulación actual es la siguiente:

71.- ALTURA LIBRE DE PLANTA

Se mide entre el suelo y el techo, ambos terminados, de una planta, y han de mantenerse los siguientes márgenes.

Zona residencial	Máximo	Mínimo
Sótano o semisótano	3,00 m.	2,20 m.
Planta baja de vivienda	3,00 m.	2,50 m.
Planta baja otros usos	3,50 m.	3,00 m.
Planta alta de vivienda	3,00 m.	2,50 m.
Planta alta otros usos	3,30 m.	3,00 m.

Zona Industrial

Planta baja	7,00 m.	3,00 m.
-------------	---------	---------

Hasta el tirante de la cercha o la altura media si la cubierta es a un agua.

Se permitirá sobrepasar las alturas libres máxima establecidas siempre que se mantenga la altura máxima

72.- CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA MAXIMA

Las edificaciones podrán cubrirse con tejado y por encima de al altura máxima, solamente se permitirán las construcciones destinadas a albergar maquinaria de ascensores, de calefacción, acondicionamiento de aire, caja de ascensores, chimeneas o cualquier otra instalación técnica auxiliar de uso común. Todas ellas estarán inscritas dentro de un plano a 45 grados desde la altura máxima permitida, tanto por la fachada como desde los patios, no pudiendo exceder la altura en más de 3m. sobre lo permitido.

La inclinación de las cubiertas será la tradicional en el ámbito local.



El apartado 71 se modifica en lo referente a la altura libre en zona industrial, para contemplar las alturas libres exigibles al uso industrial en plantas bajo rasante y superiores a la baja, y el apartado 72, para regular las construcciones sobre la altura máxima autorizables en uso industrial. La redacción de estos apartados quedaría, en consecuencia, como sigue:

71. ALTURA LIBRE DE PLANTA

Se mide entre el suelo y el techo, ambos terminados, de una planta, y han de mantenerse los siguientes márgenes

<i>Zona residencial</i>	<i>Máximo</i>	<i>Mínimo</i>
<i>Sótano o semisótano</i>	<i>3,00m</i>	<i>2,20m</i>
<i>Planta baja de vivienda</i>	<i>3,00m</i>	<i>2,50m</i>
<i>Planta baja otros usos</i>	<i>3,50m</i>	<i>3,00m</i>
<i>Planta alta de vivienda</i>	<i>3,00m</i>	<i>2,50m</i>
<i>Planta alta otros usos</i>	<i>3,30m</i>	<i>3,00m</i>
Zona industrial		
<i>Sótano o semisótano</i>	<i>no se limita</i>	<i>2,50m*</i>

<i>Planta baja</i>	<i>no se limita</i>	<i>3,00m*</i>
<i>Planta alta</i>	<i>no se limita</i>	<i>2,50m*</i>

**Hasta el tirante de la cercha a la altura media, si la cubierta es a un agua.*

Se permitirá sobrepasar las alturas libres máximas establecidas siempre que se mantenga la altura máxima permitida para la edificación, medida según el criterio establecido.

Estas alturas mínimas se podrán reducir en los casos de resolución de problemas constructivos, como cuelgues de vigas, bajantes, etc.

72. CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA MÁXIMA

Las edificaciones podrán cubrirse con tejado y, por encima de la altura máxima, solamente se permitirán las construcciones destinadas a albergar maquinaria de ascensores, de calefacción, acondicionamiento de aire, caja de ascensores, chimeneas o cualquier otra instalación técnica auxiliar de uso común, y, en uso industrial, las instalaciones necesarias para el proceso industrial. Salvo éstas últimas, el resto estarán inscritas dentro de un plano de 45º desde la altura máxima permitida, tanto por la fachada como desde los patios, no pudiendo exceder la altura de cumbrera en más de 3 m. sobre lo permitido.

La inclinación de las cubiertas será la tradicional en el ámbito local, salvo en áreas de uso industrial.

5.- En el apartado titulado "ORDENANZAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR" para añadir las ordenanzas correspondientes al nuevo sector que crea la MP nº 1 de las NNSS, cuya regulación es:

SECTOR U.3-INDUSTRIAL

Se generan tres nuevas ordenanzas tipológicas de aplicación exclusiva a este sector:

- Ordenanza Zonas verdes de ribera; aplicable a las zonas verdes SLZV-01 y SLZV-02.*
- Ordenanza Equipamientos tipología específica; aplicable a las parcelas de equipamientos SLDE, DE-Pv y DEIS-CT.*
- Ordenanza Industrial tipología específica; aplicable a la parcela industrial IND.*

El contenido de las nuevas ordenanzas tipológicas es el siguiente:

ORDENANZA ZONAS VERDES DE RIBERA

Comprende las zonas verdes del sector U.3, señaladas en los planos de ordenación detallada del sector con esta ordenanza.

Estas zonas verdes se tratarán como parques de ribera, con pautas de medio natural, configurando un sistema de corredores ecológicos que se prolonguen en suelo rústico, donde sólo podrán utilizarse especies propias de la vegetación de ribera.

Estas zonas verdes no se podrán utilizar para más fines que los propiamente recreativos, de carácter campestre.

Se habrán de evitar pavimentos duros, alterando lo menos posible el suelo original, y reduciendo a la mínima expresión la presencia de mobiliario urbano.

No se autoriza ningún tipo de edificación.

CONDICIONES DE LOS USOS

-Uso global mayoritario: Dotacional.

-Uso pormenorizado: Uso de zonas verdes.

-Usos compatibles: Uso de equipamiento deportivo al aire libre, sin edificación alguna.

-Usos prohibidos: el resto.

CONDICIONES DE LA VEGETACIÓN

Para mejorar la calidad de las aguas y asegurar su evacuación, evitando la proliferación de especies heliófilas, como el carrizo, que obstruyan los cauces reteniendo sedimentos, se recomienda la recuperación del arbolado de ribera en los arroyos que llevan los efluentes de depuradoras, desde el punto de vertido, aguas abajo hasta el río Júcar, utilizando especies autóctonas arbóreas y arbustivas de carácter ripícola en el tercio superior de las riberas, como pudiera ser *Fraxinus angustifolia*, *Populus alba*, *Salix alba*, *Crataegus monogyna*.

ORDENANZA EQUIPAMIENTOS TIPOLOGÍA ESPECÍFICA

Comprende las parcelas dotacionales de equipamientos del sector U.3, señaladas en los planos de ordenación detallada del sector con esta ordenanza.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS

-Parcela mínima: 50m².

-Frente mínimo de parcela: 5m.

-Fondo mínimo de parcela: 5m.

En la parcela DEIS-CT no se fijan limitaciones.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

-El retranqueo a linderos será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación. En el lindero frontal, podrá eximirse de la reserva del retranqueo cuando las edificaciones de la calle a que de frente formen fachada continua sin retranqueos. En la parcela DEIS-CT no se limitan, siendo libres.

-Fondo edificable: no se limita.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

-Máximo 60% bajo y sobre rasante; en la parcela DEIS-CT la ocupación máxima será del 100%

CONDICIONES DE LA EDIFICABILIDAD

-Tipología edificatoria Específica.

-La edificabilidad máxima autorizada es el resultado de la aplicación de un coeficiente unitario de edificabilidad neta (sobre parcela) de 1m²c/m²s, salvo en las instalaciones (parcela DEIS-CT), donde se limita la edificabilidad sólo por las condiciones de volumen.

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA

-Alineaciones y rasantes: las señaladas en los planos de ordenación detallada del sector.

-Número máximo de plantas y altura sobre rasante: el máximo número de plantas bajo y sobre rasante será de tres, salvo en la parcela DEIS-CT, donde será en ambos caso de una planta. La altura máxima sobre rasante, expresada en metros, en función del número de plantas, será:

1 Planta – 5,0m (3,5m para DEIS-CT).

2 plantas – 7,5m

3 plantas – 9,40m

CONDICIONES DE LOS USOS

Uso Mayoritario:

-Dotacional de equipamiento, en todas sus categorías para la parcela SLDE.

-DEDU, DSA y D-CU-DE, indistintamente para la parcela DE-Pv, con carácter exclusivo.

-DEIS para centro de transformación, con carácter exclusivo.

Usos compatibles

Los usos compatibles (máximo 30% de la edificabilidad total) para la parcela SLDE son:

-Tercario comercial y hostelero, sólo cuando coadyuve al uso principal, nunca de modo independiente.

-Residencial unifamiliar para la vivienda del guarda de la instalación (superficie construida máxima de 200m²).

Usos prohibidos

El resto.



CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS

Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

Las fachadas serán tratadas de manera uniforme en su composición, calidades y texturas, utilizando materiales de calidad y estética suficientes para garantizar el decoro en la imagen urbana resultante.

Las medianeras al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto exterior y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

Se permite la estética y composición libres.

Los espacios libres de parcela deben pavimentarse o ajardinarse.

Los cerramientos hacia la vía pública, presentarán una altura total máxima de 2,50m. Sólo se autoriza el uso de mallas metálicas si van acompañadas de elementos vegetales perennes. En casos justificados, por motivos de seguridad del establecimiento, podrá autorizarse mayor altura del cerramiento o distinta composición.

OTRAS CONDICIONES

La reserva de aparcamiento mínima a realizar en el interior de la parcela será de 1 plaza de por cada 200m²c, salvo en la parcela DEIS-CT, donde no se requiere dotación de aparcamiento.

ORDENANZA INDUSTRIAL TIPOLOGÍA ESPECÍFICA

Comprende las parcelas industriales del sector U.3, señaladas en los planos de ordenación detallada del sector con esta ordenanza.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS

-Parcela mínima: 500m²s.

-Frente mínimo de parcela: 15m.

-Fondo mínimo de parcela: 20m.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

-Retranqueos mínimos: 3m bajo y sobre rasante a vía pública y linderos con suelo rústico. Resto libres.

-Fondo edificable: no se limita.

-Separación mínima entre edificios en un mismo solar: la necesaria para el proceso industrial.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

-Ocupación máxima de parcela sobre rasante: 85%.

-Ocupación máxima de la parcela bajo rasante: 85%.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

-Tipología edificatoria: Específica.

-Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta: 0,70m²c/m²s.

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA

-Alineaciones y rasantes: las señaladas en los planos de ordenación detallada del sector.

-Número máximo de plantas y altura sobre rasante: tres plantas - 15m. En las instalaciones necesarias para el proceso industrial no se limita la altura. El número máximo de plantas bajo rasante será de tres.

CONDICIONES DE LOS USOS

Uso global mayoritario

Industrial.

Uso pormenorizado

Industrial productivo y de almacenaje.

Usos compatibles

Terciario comercial, hotelero y de oficinas, residencial unifamiliar para la vivienda del guarda de la instalación (superficie construida máxima de 200m²), y dotacional de equipamiento de infraestructuras y servicios urbanos, educativo, cultural, deportivo, administrativo institucional y sanitario asistencial.

Usos prohibidos

El resto.

CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS

Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

Las fachadas serán tratadas de manera uniforme en su composición, calidades y texturas incluyendo en cualquier caso las plantas bajas y remates de la edificación.

Las medianeras al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto exterior y calidad sean tan dignos como los de las fachadas debiendo, en cualquier caso, garantizar su conservación y condiciones estéticas adecuadas.

OTRAS CONDICIONES

Aparcamiento en el interior de la parcela: Se establece una dotación mínima de 1 plaza/200m²c.

Espacios para carga y descarga: deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.

Segregación de parcelas: se permite cumpliendo las condiciones de parcela mínima establecidas en la presente ordenanza.

Los vallados o cerramientos serán seguros para la fauna, no presentando voladizos o viseras superiores, ni alambres de espino u otro tipo de elementos cortantes, punzantes o rebabas.

Para disminuir la incidencia visual de la instalación, se instalará una pantalla vegetal en el perímetro de las instalaciones, compuesta exclusivamente por especies o subespecies autóctonas, con cuidado de no introducir

variedades exóticas o propias de jardinería, utilizando para ello especies como: *Retama sphaerocarpa*, *Jasminum fruticans*, *Quercus coccifera*, o *Lonicera etrusca*, entre otras.

No se ha detectado en el sector edificación ni elemento alguno susceptible de ser incluido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, siguiendo lo dispuesto en el artículo 65 del RP. Por otra parte, dada la inexistencia del uso residencial en el sector, tampoco procede la redacción de Catálogo de Suelo Residencial Público.

FICHA RESUMEN DEL SECTOR

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	SECTOR U.3-INDUSTRIAL
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANIZABLE	Sector de suelo urbanizable (art. 46 TRLOTAU)
C.- PLANO DE SITUACIÓN	Ver plano OD.I de la MP.

D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.- Objetivos de la ordenación:	Creación de nuevo sector de uso industrial para ampliación de actividad industrial existente.	
D.2.- Superficie total de la UA:		89.573,59m ² suelo
D.3.- Superficie de sistemas generales adscritos:	Red viaria (interior)	5.659,69 m ² suelo
D.4.- Superficie del ámbito de la UA (total - SG):		83.913,90 m ² suelo
D.5.- Uso mayoritario:		Industrial
D.6.- Edificabilidad de la UA:		51.544,35m ² construidos (49.305,01m ² c uso ind. + 2.239,34m ² c uso equip. Priv.)
D.7.- Densidad poblacional:		---
D.8.- Aprob. objetivo del ámbito de la UA:		0,61425u.a./m ² suelo
D.9.- Área de Reparto y aprob. tipo:	Sector	0,57544u.a./m ² suelo
D.10.- Porcentaje de cesión de aprob. tipo:		10%
D.11.- Porcentaje de vivienda protegida:		—
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:	<p>-El aprovechamiento coincide con la edificabilidad por no haberse fijado coeficientes de ponderación.</p> <p>-Se delimita una única unidad de actuación urbanizadora. Desarrollo mediante PAU de gestión indirecta.</p> <p>La ejecución de los SSGG (art. 126.2.a TRLOTAU), así como la modificación del enlace con la N-420 (art. 115.1.h TRLOTAU), será por cuenta de los propietarios de suelo.</p>	

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:

E.1.1. Zonas Verdes:	8.959,69m ² suelo
E.1.2. Equipamientos:	2.239,34m ² suelo
E.1.3. Aparcamientos públicos:	130 plazas (4 accesibles)
E.1.4. Red viaria:	0m ² suelo



E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:	70.435,73m2 industrial + 2.279,14m2s dot. equip.
E.3.- Usos pormenorizados y ordenanzas edificatorias de aplicación:	-Dotacional de zonas verdes (ord. ZV de ribera) -Dotacional de equipamientos (parcelas SLDE, DE-Pv y DEIS-CT; ordenanza Equipamiento Tipología Específica). -Industrial (ordenanza Industrial Tipología Específica).
E.4.- Observaciones: En la parcela DE-Pv sólo podrán materializarse equipamientos DEDU, DSA y DCUDE	

Justificación de la minoración de Estándares legales de dotaciones públicas.

Se establece el Sector U.3 Industrial que de acuerdo con la ficha tiene las siguientes determinaciones:

	Modificación Nº 1	ART. 31	ART. 31.2
SUPERFICIE TOTAL	89.573,59 m2		
SUPERFICIE SG ADSCRITOS	5.659,69 m2		
SUPERFICIE DE ÁMBITO	83.913,90 m2		
USO MAYORITARIO	INDUSTRIAL		
EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO	51.544,35 m2c		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL ÁMBITO	0,61425 u.a.		
ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO	0,5757 u.a.		
ZONAS VERDES SL	8.959,59 m2	8.391,39	
EQUIPAMIENTOS SL	2.239,34 m2	4.195,7	
DOTACIONES PÚBLICAS	11.199,03 m2	12.587,09 m2	6.293,55 m2
DOTACIÓN PRIVADO	2.239,34 m2		1.388,5 m2
DOT.INFRAESTRUCTURAS	39,80		
SUELO INDUSTRIAL	70.435,73 m2		
PLAZAS DE APARCAMIENTO	130 (4 accesibles)	128,86	

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR

En los terrenos del sector se encuentran actualmente el matadero porcino, sala de despique y almacenamiento frigorífico, la EDAR, un aljibe, una báscula y un depósito de Gas Natural Licuado. Dichas construcciones no se incluyen en el ámbito de las parcela de dotacionales de titularidad pública como privada por lo que se observa que la propuesta relativa a las dotaciones observa lo relativo al cumplimiento del artículo 22 del Reglamento de Planeamiento, que se señaló en el informe del Servicio de Planeamiento Municipal de fecha 2 de febrero de 2012

"Los estándares establecidos en este artículo se deberán cumplir sin perjuicio de las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las infraestructuras propias de cada ámbito de actuación"

CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 31.2. TRLOTAU

El artículo 31.2 y 25 del Reglamento de planeamiento posibilitan la minoración de los estándares legales de dotaciones, estableciendo este último: *"Mediante resolución motivada del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, dictada previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo, los límites fijado en el artículo 22 de este Reglamento podrán*

minorarse siempre que se trate de sectores (S) autónomos cuyo destino sea el turístico o de ocupación estacional, de tipología residencial unifamiliar y con densidad inferior a 10 viviendas por hectárea o de complejos industriales, terciarios o dotacionales aislados, siempre que queden provistos de servicios y dotaciones privadas de superficies equivalentes.

La minoración señalada en ningún caso podrá suponer una disminución de las reservas dotacionales públicas superior al 50%.”

El Sector U.3 Industrial de las NNSS, se trata de un sector industrial aislado y separado más de 2.100 metros del suelo urbano de municipio por lo que cumple los requisitos de complejo industrial aislado.

La minoración planteada en la Modificación nº 1, no supone una disminución de las reservas dotacionales públicas mayor del 50%, ya que de acuerdo con el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento, las reservas previstas *“En sectores (S) de uso global industrial, terciario o dotacional la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario, será como mínimo el quince por ciento de la superficie total ordenada descontada la correspondiente a los sistemas generales (SG) adscritos, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes (ZV)”*, por lo que la reserva mínima destinada a dotaciones públicas en el presente sector es de 12.587,085 m², de los que 8.391,39 m² deben destinarse a zonas verdes y se hallan calificados como zona verde 8.959,69 m² (10,68 %) y como equipamiento público 2.239,34 m² (2,67 %), por lo que la reserva total destinada a dotaciones públicas es del 13,34 % de la superficie total ordenada, lo que equivale al 88,97% de la mínima exigible. Asimismo la reserva de zonas verdes públicas es superior al estándar legalmente exigible.

Respecto a la provisión exigida de servicios y dotaciones privadas de superficies equivalentes se califica con destino dotacional de equipamientos privados una superficie de 2.239,34 m², mayor de los 1.388,06 m² requeridos para complementar los estándares.

Dicha superficie de equipamiento privado (DE-Pv) debe considerarse equivalente a la de equipamiento público también en cuanto al destino, ya que le es de aplicación también la Ordenanza de Equipamientos de Tipología Específica en la que se establecen usos DEDU, DSA y D-CU-DE, indistintamente para la parcela DE-Pv con carácter exclusivo.

Por último se añade que la actividad de matadero que se pretende ampliar se reconoce como un servicio esencial en la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y en los casos en los que el municipio es titular de dicho servicio público los terrenos adscritos al mismo tienen carácter demanial calificándose en los planes como dotacionales públicos, por lo que el objeto mismo de la Modificación es la ampliación de un servicio esencial para el municipio, aunque su titularidad sea privada.

INFORME

El planeamiento vigente en el municipio es la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villar de Olalla, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca en sesión celebrada el 11 de febrero de 1992.

Se ha justificado el cumplimiento de los artículos 39 y 41 del TRLOTAU.

En cuanto a la minoración de estándares dotacionales, obra tanto el previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo como la resolución de la Consejera de Fomento, de conformidad con los artículos 31.2 del TRLOTAU y 25 del RPLOTAU.



Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento



C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

La documentación de la Modificación Puntual incluye el documento de refundición al que se refiere el Art. 39.9. TR LOTAU.

El expediente de Modificación Puntual se ha tramitado conforme al TR LOTAU, tanto en procedimiento como en contenido.

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, es por lo que 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 Modificación Puntual nº 1 de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villar de Olalla (Cuenca).**

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 de la LOTAU, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004 (D.O.C.M. nº 179 de 28-9-04).

PUNTO 6º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN Nº 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAGARCÍA DEL LLANO (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Con fecha de entrada 29 de abril de 2015 se recibe en estos Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento el expediente referente a la Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, remitido por el Ayuntamiento de Villagarcía del Llano 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

Providencia de Alcaldía de fecha 20 de octubre de 2014 solicitando informe de Secretaría sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir para llevar a cabo la modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales.

La Secretaría emite el informe con fecha 22 de octubre de 2014.

Providencia de Alcaldía de fecha 23 de octubre de 2014 en la que dispone encargar la elaboración y redacción de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias municipales al Sr. Don Salvador Blanch Ramón, perteneciente a la empresa Arquestil Arquitectura e Ingeniería.

La citada empresa entrega el proyecto al Ayuntamiento con fecha 20 de enero de 2015.

ANTECEDENTES:

I. Art. 36.2 TRLOTAU: Trámite de aprobación inicial

Providencia de Alcaldía de 30 de enero de 2015 de someter el proyecto a los trámites de

información pública y consulta con administraciones una vez concluida la redacción técnica del proyecto.

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

- D.O.C.M. nº 36 13-02-2015
- Periódico "La Tribuna de Cuenca" 19-02-2015
- Tablón de Edictos
- Certificado de Secretaría del Ayuntamiento de fecha 29-04-2015, según el cual no se han presentado alegaciones.

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

Se solicitan los siguientes informes con fecha 5 y 12 de febrero de 2015, según certificado municipal de 12 de febrero de 2015:

- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
- Consejería de Fomento.
- Consejería de Agricultura.
- Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Diputación Provincial.

Se aportan los siguientes informes:

- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

- Servicios Periféricos. Unidad Técnica. Fecha 13-03-15.

*"En consecuencia y debido a que la MP presentada no conlleva aumento en el número de viviendas, la MP nº 2 de las **NN.SS. de Planeamiento de Villagarcía del Llano no precisa reserva de suelo**. Tampoco incide sobre centros educativos, culturales o deportivos existentes, ni da lugar a afecciones que incidan sobre la actividad docente, cultural o deportiva."*

- Servicios Periféricos. Cultura. Fecha 13-03-2015.

*"Informar favorablemente el referido proyecto advirtiendo no obstante, que la citada modificación deberá tener en cuenta lo establecido en la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha y más concretamente, todo lo relativo a los elementos patrimoniales y ámbitos de protección y prevención, recogidos en el **Documento de Protección de Patrimonio Arqueológico. (DPPA)**, remitido a ese Ayuntamiento por la Dirección General de Cultura con fecha 5 de septiembre de 2008 (expte. 071790R). Dicho documento deberá resultar objeto de la adecuada revisión y actualización ante la redacción de planeamiento general en el citado término municipal, en cumplimiento del art. 47.3, 4 y 5, de la citada norma."*

- Consejería de Fomento:

- Agencia del Agua: 13-03-2015.
- Servicio de Urbanismo: 06-03-2015.
- Servicio de Industria y Energía: 13-03-2015.



Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento



C/ Fermin Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

- Consejería de Agricultura.

Servicio de Calidad e Impacto Ambiental. 18-03-2015: "Según las características citadas, la Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villagarcía del Llano (Cuenca), no es necesario que sea sometida a Evaluación Ambiental."

- Confederación Hidrográfica del Júcar. 10-03-2015.
- Diputación Provincial de Cuenca. 13-03-2015.

"Por ello, debe acotarse, también para la CUV-8111, la zona de dominio público, servidumbre, protección y línea de edificación en los cuadros de las páginas 19 y 28."

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

Solicitud del Ayuntamiento de Villagarcía del Llano de fecha 23-03-2015.

Comisión de Concertación Interadministrativa: 26-03-2015: emite el informe único de concertación interadministrativa.

D) Otra documentación obrante en el expediente.

Informe de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha de fecha 27 de marzo de 2015, en el concluye: *"Una vez examinada la documentación presentada, esta Dirección General informa favorablemente la Modificación Puntual nº 2 de las NNSS de Villagarcía del Llano (Cuenca), condicionado a que se complete la documentación de la siguiente forma: 1. Si bien el texto del documento incluye la clasificación del suelo rústico no urbanizable de protección de viales, se deberá elaborar un plano en el que aparezca claramente definida esta clasificación en todo el ámbito del término municipal"*.

II. Art. 36.3 TRLOTAU. Aprobación Inicial

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento efectúa, previos los trámites del dictamen de la Comisión Informativa de fecha 28 de abril de 2015, la aprobación inicial en Pleno, sesión extraordinaria urgente, celebrado el 28 de abril de 2015 y remite el expediente a los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento interesando la aprobación definitiva.

B. FASE AUTONÓMICA

Art. 37 TRLOTAU: Trámite de Aprobación definitiva

Recibida la solicitud de aprobación definitiva, con fecha 29 de abril de 2015 y documentación con fecha 4 de mayo de 2015 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 periodo consultivo y de análisis, procediendo, en su caso, la aprobación definitiva.

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

ESTUDIO TÉCNICO

La Modificación Puntual Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villagarcía del Llano (Cuenca), ha sido redactada por D. Salvador Blanch Ramón (arquitecto).

ANTECEDENTES

Población: 880 habitantes según datos del INE de 2008.

Planeamiento vigente en el municipio: Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 28 de septiembre de 1993; y Modificación Puntual Nº 1, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 13 de abril de 2007.

Objeto: Modificar diversos puntos de las Normas Urbanísticas que regulan la ordenación tanto del suelo urbano como del suelo rústico, con el objetivo contribuir a mejorar el bienestar de la población y para lograr un mejor cumplimiento de los fines de la actividad pública urbanística. Para ello modifican cuatro apartados diferentes de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el municipio. En concreto se modifican los puntos 2.1.03; 2.1.04; 2.3.03 y 2.3.10 de las NNUU. De forma resumida las modificaciones introducidas son las siguientes:

El punto 2.1.03 se refiere, dentro del suelo clasificado como "Suelo Urbano", a las condiciones particulares de la Zona 2 ("Zona de casco urbano parcialmente consolidado, que constituye el Ensanche). En este punto se modifica el parámetro de la ocupación, estableciéndose en un 80% de la superficie del solar.

El punto 2.1.04 se refiere, dentro del suelo clasificado como "Suelo Urbano", a las condiciones particulares de la Zona 3 ("Zona del Ensanche Sur"). En este punto se clarifica que se permiten las categorías de Edificación Aislada Exenta (EAE) y de Edificación Aislada Adosada (EAA) dentro de la tipología de "Edificación Aislada". Para ambos supuestos se establecen unos retranqueos de 3 metros a linderos y se modifica el parámetro de la ocupación, estableciéndose en un 80% de la superficie del solar.

El punto 2.3.03 se regula las condiciones que impiden la formación de núcleos de población en suelo clasificado como "Suelo Rústico". En este punto se modifican determinados aspectos del mismo, suprimiendo determinados parámetros e introduciendo otros nuevos requisitos. A saber. Se establece como novedad que existirá riesgo de formación de núcleo de población, cuando se propongan edificaciones a una distancia menor de 10 metros del límite del suelo urbano; o cuando se contengan, sin incluir la propuesta, tres o más edificaciones correspondientes a distintas unidades rústicas en un círculo de 40 metros de radio, con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas.

El punto 2.3.10 establece las condiciones particulares para la Zona 10 ("Suelo No Urbanizable de protección de viales"). Las novedades son que, respecto de la superficie de la parcela mínima y la ocupación, se remite a lo previsto en la ITP; se establece un retranqueo a lindero de 4 metros y a eje de camino de seis metros; se establece una altura máxima de 6 metros; y respecto a las condiciones de Uso, se remite a lo previsto en la Ley de Carreteras de Castilla La Mancha, cuyo articulado prácticamente pasa a transcribir.

La documentación presentada, tanto en su forma como en su contenido, se ajusta a lo recogido en el Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los Planes Municipales (en adelante NTP). La documentación es la siguiente:

- Memoria Informativa.
- Memoria Justificativa.
- Normas Urbanísticas.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

- Documento de Refundición.

La Modificación Puntual que nos ocupa afecta tanto a la Ordenación Estructural como a la Ordenación Detallada

El planeamiento ha justificado debidamente la reducción de las distancias establecidas en el art. 10 del RSU, en función de las necesidades actuales y a la normativa vigente.

Significar que se han aportado dos planos, para atender los requerimientos realizados, uno por la Dirección General de Carreteras y otro por la Confederación Hidrográfica del Júcar.

INFORME

El planeamiento vigente en el municipio son las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 28 de septiembre de 1993; y Modificación Puntual Nº 1, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 13 de abril de 2007.

La documentación de la Modificación Puntual incluye el Documento de Refundición al que se refiere el Art. 39.9. TR LOTAU.

El expediente de Modificación Puntual se ha tramitado conforme al TRLOTAU, tanto en procedimiento como en contenido.

Se cumplen todos los condicionantes establecidos en los arts. 39 y 41 TRLOTAU y 119-121 del RPLOTAU.

La modificación ha atendido todos los requerimientos realizados por las diferentes administraciones consultadas. Ahora bien, la ordenación que se modifica sólo afecta a la normativa urbanística, en concreto a determinaciones muy concretas de cuatro ordenanzas, y no a la documentación gráfica. La Modificación Puntual Nº 2 no supone afección al régimen de corrientes ni a terceros, ni supone incremento respecto a la demanda hídrica ni a los vertidos contemplados en el planeamiento vigente, como quiera que la modificación no supone incremento de aprovechamiento urbanístico.

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, es por lo que 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 la Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villagarcía del Llano (Cuenca).**

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 7º.- EXPEDIENTE RELATIVO LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.3.1. "URBANIZACIÓN CAÑADA MOLINA" DE ARCAS (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

En relación con el expediente que se está tramitando referente a la Modificación Puntual Nº 5 del Plan Parcial del Sector U.3.1. "Urbanización Cañada Molina" de Arcas (Cuenca), redactada por los arquitectos D^a. Carmen Mota Utanda y D. Ignacio Vignolo Pena, remitido a estos Servicios Periféricos con fecha de entrada de 20 de febrero de 2015, para el trámite previsto en el artículo 38 del TRLOTAU y artículo 139 del RP LOTAU, y una vez visto el proyecto presentado, se emite el siguiente informe:

A. FASE MUNICIPAL

I. Antecedentes:

"La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 4 de octubre de 2012 adoptó, entre otros, el acuerdo siguiente, que se le notifica para su conocimiento y efectos oportunos, según consta en el borrador del acta, y sin perjuicio de lo que resulte de su posterior aprobación:

"PUNTO 5º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.3.1. "URBANIZACIÓN CAÑADA MOLINA" DE ARCAS DEL VILLAR (CUENCA), PARA LA EMISIÓN DEL INFORME PREVISTO EN EL ART. 38 DEL TRLOTAU POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

ACUERDO FINAL

En base a lo anterior, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con los artículos 38 del TRLOTAU, 139 del RPLOTAU y 10.1.f) 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 asumir el presente informe.

El Ayuntamiento de Arcas del Villar deberá proceder a la tramitación de la modificación con el procedimiento establecido para un plan parcial que comporta modificación de la ordenación estructural.

Tramitación que debe seguir el Ayuntamiento:

- Nueva información Pública.
- Consultas a las Administraciones Públicas afectadas.
- Recibidos los informes, se emitirá el informe único de concertación interadministrativa, por la Comisión de Concertación Interadministrativa de Cuenca, previa petición del Ayuntamiento.
- Completado el expediente, y atendidas las consideraciones del informe único de concertación interadministrativa, el ayuntamiento realizará la aprobación inicial del plan parcial y solicitará la emisión del informe previo y vinculante de la Consejería de Fomento.
- Si procede, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, emitirá el preceptivo informe vinculante.

- Dotacional Educativo.
- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.
 - Sanidad.
 - Accesibilidad.

Se emiten los siguientes informes:

- Confederación Hidrográfica del Júcar. 17-09-2013:

"... Los citados documentos y/o datos son indispensables para la continuación del procedimiento. Lo que se le comunica para que en el plazo de UN MES, contado desde el siguiente a la notificación de este escrito, subsane dicha falta, advirtiéndole que, en caso de no presentar la documentación requerida en el plazo antes señalado y, ante la imposibilidad por parte de este Organismo, de emitir el informe previsto en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, éste deberá entenderse desfavorable conforme al citado artículo."

- Consejería de Fomento.
 - Urbanismo: 12-09-2013.
 - Agencia del Agua: Depuración (2-9-13) y Abastecimiento (26-9-13).
 - Industria y Energía: 20-08-2013.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
- - Dotacional Educativo: 11-09-2013.

"...Propuesta

A la vista de los problemas detectados, y teniendo en cuenta la ordenación existente, será preciso reubicar la parcela educativa para dotarla de un acceso adecuado. Para ello, se propone trasladarla a la zona en que se sitúa el dotacional deportivo, evitando el fondo de saco que plantea la Modificación Puntual.

Aunque podría bastar con intercambiar estas dos parcelas de no existir los depósitos de agua, será precisa una redistribución global de los suelos dotacionales puesto que ambas parcelas, tanto la destinada al uso educativo como la deportiva, deben quedar libres de cualquier tipo de servidumbre.

La nueva ordenación deberá tener en cuenta las consideraciones anteriormente efectuadas en aplicación de los anexos IV y V del RPLOTAU. Además, sería conveniente contemplar una redistribución de superficies más acorde a los estándares de dichos anexos, y que las parcelas educativa (DEDU) y deportiva (DDE) se sitúen contiguas.

• **Otras consideraciones**

- *La documentación, tanto escrita como gráfica, debe especificar todo lo que afecte a los suelos dotacionales educativo y deportivo, justificando lo que proceda (número de viviendas, aplicación de anexos IV y V del RPLOTAU, etc.).*
- *Se debe revisar el documento procurando evitar errores y/o incoherencias que ahora se detectan. Por ejemplo:*
 - o *No existe coherencia entre los planos de ordenación estructural (OE) y detallada*



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

C/ Fermin Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

(OE): Conforme a los planos OE.01 a_ y OE. 01 b_ el "equipamiento cultural/docente" sería un equipamiento de sistema general ubicado en una parcela diferente de la prevista inicialmente en el Plan Parcial, que es la recogida (con los reajustes correspondientes) en el plano OD.01_.

- o Conforme a los cuadros de superficie de los planos, la parcela prevista como "zona cultural y docente" cuenta con 3.299,71 m². Sin embargo, el apartado 4.2 DOTACIONES PÚBLICAS. ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS de la memoria justificativa le asigna 3.823,00 m²."

- Cultura: 16-10-2013."Informar favorablemente el referido proyecto, y ello sin perjuicio de que, ante la aparición de restos durante la ejecución del proyecto, se deberá actuar conforme a lo previsto en el artículo 44.1 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y 52.4 de la Ley 4/2013 de 16 de mayo de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (deber de comunicación a la Administración competente en materia de Patrimonio Histórico) y así, antes de continuar con la ejecución de dicho proyecto, deberá garantizarse su control arqueológico."

- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.

- Sanidad: 05-08-2013. "El abastecimiento de agua potable deberá ajustarse al Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero de 2003 por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano (B.O.E. 21/02/2003)."

- Accesibilidad: 21-08-2013: "Una vez revisada la documentación aportada, atendiendo exclusivamente al cumplimiento e integración de las condiciones de Accesibilidad establecidas en la Ley ACC, el Código ACC, la Orden VIV y el RD 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, se emite **INFORME FAVORABLE** a efectos del artículo 135.2 b) del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto 248/2004, de 14 de septiembre)."

- Consejería de Agricultura:

- Servicio de Calidad e Impacto Ambiental: 30-08-2013." Según las características citadas, la Modificación Puntual nº 5 del Plan Parcial que afecta al Sector U.3.1. -Cañada Molina, de las NNSS de Arcas del Villar (Cuenca), y atendiendo al artículo 25.3 de la Ley 4/2007, de 08-03-2007, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, no es necesario que sea sometido a Evaluación Ambiental."

Comisión de Concertación Interadministrativa: Art. 10.6 del TRLOTAU.

Significar que se trata de un plan parcial que afecta a la ordenación estructural.

Solicitud del Ayuntamiento de Arcas de fecha 7 de octubre de 2013.

Comisión de Concertación Interadministrativa: 22 de octubre 2013: emite el informe único de concertación interadministrativa.

III. Art. 38.4 TRLOTAU: Aprobación Inicial

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento efectúa, la aprobación inicial en Pleno, celebrado el 21 de enero de 2015.

FASE AUTONÓMICA

Art. 38.3 TRLOTAU: Trámite de Informe previo y vinculante.

Recibida la solicitud de informe, con fecha 20 de febrero de 2015 y durante el período consultivo y de análisis, los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento:

Recaba los siguientes informes de adecuación, con fecha 24-02-2015:

- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
 - Dot. Edu.
- Confederación Hidrográfica del Júcar.

A fecha de hoy, las citadas administraciones no han atendido la petición de informe realizada.

INFORME

Población: 1497 hab., según el padrón municipal de habitantes de 2011.

Planeamiento vigente en el municipio: Revisión de Normas Subsidiarias de Arcas del Villar, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca en sesión celebrada el 27 de julio de 1993, con las posteriores Modificaciones Puntuales.

Objeto: Recoger la realidad existente dentro del denominado Plan Parcial del Sector U.3.1. "Urbanización Cañada Molina" de la Revisión de Normas Subsidiarias del municipio de Arcas del Villar. El Plan Parcial del Sector U.3.1. se aprobó por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca en sesión celebrada el 27 de julio de 1993, con las posteriores Modificaciones Puntuales siguientes:

- M.P. Nº 2, informada por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca en sesión celebrada el 24 de febrero de 2003 y aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Arcas del Villar con fecha 3 de abril de 2003.
- M.P. Nº 1, informada por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca en sesión celebrada el 9 de abril de 2003 y aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Arcas del Villar con fecha 30 de abril de 2003.

Los objetivos de la presente Modificación Puntual son:

- Adecuar la zonificación preliminar aprobada en el PP y sus posteriores modificaciones a la realidad física y topográfica del entorno realizada en base a las posteriores modificaciones tramitadas y no aprobadas.
- Introducir las correcciones oportunas al planeamiento inicial y sus posteriores modificaciones aprobadas para evitar la superposición de polígonos, en particular del polígono 3 (modificado por MP nº 1) con los polígonos 1 y 2.
- Ajustar la Ordenación Estructural aprobada al trazado viario realmente ejecutado, poniéndolo en sintonía con la reparcelación actual del entorno en los polígonos desarrollados.
- Redefinir e identificar claramente las superficies destinadas a Sistemas Generales previstas en el planeamiento, las cuales constaban en la documentación escrita, pero no tenían su correspondencia objetiva sobre la documentación gráfica aprobada.



- Redefinir la Ordenación Detallada del Sector, de tal forma que se ajuste a la realidad física existente.
- Recalcular los estándares urbanísticos previos para hacerlos acordes al art. 31 del TR LOTAU, relativo a los estándares mínimos de calidad urbana de preceptiva observancia, calculados en todo caso en base a la nuevas superficies de la realidad física ejecutada.

1. CONSIDERACIONES.

A) **EN RELACIÓN CON EL CONTENIDO:** Como ya indicamos en el informe emitido en la fase de consultas interadministrativas, el documento se ha adaptado al orden y formato recogido en la NTP, no obstante, reseñar la presencia de datos sin una justificación suficiente, que aportan al documento un carácter de difícil comprensión. Por ello, procedemos a efectuar referencias a los diferentes apartados del documento de manera puntualizada y con la concreción que permite el documento.

B) EN RELACIÓN CON LA DOCUMENTACIÓN

La documentación presentada comprende:

MEMORIA INFORMATIVA.

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

NORMAS URBANÍSTICAS.

PLANOS ANTECEDENTES.

PLANOS DE INFORMACIÓN.

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

PLANOS DE ORDENACIÓN DETALLADA.

El índice del documento debe adecuarse a la NTP, tal y como se indica este informe, en especial la Memoria Justificativa.

Asimismo, debe aportarse el pertinente documento de refundición.

MEMORIA INFORMATIVA:

3.- ANÁLISIS DEL TERRENO.

Para el apartado 3.3 (medio físico, estructura de la propiedad, edificación y usos del suelo y afecciones), debe corregirse la referencia a la carretera N-320, pues tal y como se indica, en otras ocasiones, a lo largo del documento, la misma debe denominarse como CM-220.

4.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

En cuanto al apartado 4.2 (condiciones del P.P. U.3.1. aprobado 27/07/2003), que parece referirse a las condiciones originales aprobadas en fecha 27/07/1993 y que, de ser así, por tanto, deben coincidir con las del apartado 4.1 que son las contempladas en las Normas Subsidiarias de Arcas del Villar, así como con lo establecido en el correspondiente Plan Parcial del Sector U.3.1, pues se detectan discrepancias al respecto, al menos, en algunas superficies de los Polígonos 1 y 2.

Para el apartado 4.3 (modificaciones tramitadas al plan parcial U.3.1), la enumeración de modificaciones efectuadas deberá realizarse de manera correlativa en el tiempo, además, para el subapartado 4.3.2 (modificación puntual nº 2), está clara la superficie correspondiente a la parcela modificada (829,96 m²), no obstante, las otras superficies no aparecen en la MP nº 2, ni se aclaran ni justifican en el presente documento.

PLANOS DE INFORMACIÓN:

I.00: ORDENACIÓN VIGENTE. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Este plano contiene la información vigente de manera escasamente legible con notas a mano y el correspondiente sello de la CPU. En este sentido, deberá completarse el plano con una leyenda actualizada que contenga las delimitaciones efectuadas del ámbito del P.P., así como las consideraciones recogidas de manera manual con grafiado sobre plano y de manera singular las consideraciones ya establecidas en Memoria Informativa sobre las incongruencias en cifras o datos aportados.

I.01: ENCUADRE TERRITORIAL - SITUACIÓN.

En cuanto al contenido del presente plano, destacar el sombreado erróneo sobre la ubicación del ámbito objeto de actuación, el sombreado utilizado no concuerda con la ubicación según el IGN de la Urbanización Cañada Molina.

I.02: ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO: CATASTRO, TOPOGRAFÍA, USOS, EDIFICACIONES Y AFECCIONES.

El presente plano debe incorporar tanto la delimitación vigente del Sector U.3.1, como la propuesta por la presente MP, las cuales deberán quedar debidamente diferenciadas en la correspondiente leyenda que incorpore el plano.

I.04: AFECCIONES.

Idénticas consideraciones a las efectuadas para el plano I.02 en lo referente a delimitaciones a grafiar y su correspondiente incorporación en la leyenda.

I.04: REDES EXISTENTES. CONEXIONES DE INFRAESTRUCTURAS.

También idénticas consideraciones a las efectuadas para el plano I.02 en lo referente a delimitaciones a grafiar y su correspondiente incorporación en la leyenda.

Además, se recomienda la utilización de diferentes colores para las distintas infraestructuras grafiadas, de manera tal que resulten claramente diferenciables unas de otras. También se recomienda la incorporación de esquemas que clarifiquen la conexión de las redes del Sector con las correspondientes infraestructuras generales.

MEMORIA JUSTIFICATIVA:

1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

En el primer párrafo del mismo debe corregirse la referencia al apartado 4 del presente documento, la misma debe efectuarse al apartado 4 de la Memoria Informativa de este documento.

2.-ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Para el apartado 2.2 (clasificación del suelo en las NN.SS. y en la modificación puntual propuesta), son más que evidentes algunas circunstancias sobre las que se producen grandes



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

C/ Fermin Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

modificaciones y en las cuales no se aportan justificación alguna al respecto. Especialmente reseñar la disminución muy considerable de suelo residencial público, así como la disminución hasta la inexistencia de los SS.GG. de zonas verdes y espacios libres, incorporando, por otro lado, SS.GG. viarios, todo ello sin justificación alguna al respecto.

En cuanto al subapartado 2.2.1 (delimitación del ámbito), deberá incorporarse un desglose de superficies de los correspondientes 4 polígonos del Sector U.3.1, a efectos de poder comparar como resultan los mismos con esta MP respecto a lo vigentemente aprobado.

En relación al párrafo anterior, el apartado 2.2.2 (usos, intensidades y densidades) deberá justificarse exhaustivamente en base a la concordancia de los datos de la disgregación de los diferentes polígonos.

Para el apartado 2.2.3 (área de reparto) y la justificación del cumplimiento del correspondiente porcentaje de cesión del polígono 4, la misma es errónea, así, la superficie correspondiente al uso residencial público utilizada en ocasiones asciende a 711,10 m² y en ocasiones a 2.019,90 m², esta situación hace incoherente y errónea la reserva efectuada.

Para el apartado 2.2.4 (sistemas e infraestructuras generales), debe corregirse la referencia a SS.GG. de la MP nº 1 que dispone de datos erróneos o incoherentes con los vigentemente aprobados, además, para el cumplimiento de los estándares de Sistemas Generales, los datos aportados deben actualizarse y corregirse en base a las consideraciones efectuadas en el párrafo anterior.

3.-ORDENACIÓN DETALLADA.

El presente punto numerado como 3 no coincide con la de sus correspondientes apartados, numerados todos como 4.

Para el apartado 4.1 (viarío y espacios públicos – plazas de aparcamiento), por un lado, los datos aportados sobre superficie de viario no coinciden con los aportados a lo largo del documento, por otro lado, es importante efectuar la reseña a la parte de los mismos que corresponderán con SS.GG. y los que corresponderán con SS.LL.

Para el subapartado 4.1.1 (plazas de carácter privado), la referencia al art. 31 del TR LOTAU debe completarse con su reseña a lo que se determine reglamentariamente, pues en este sentido, el art. 22.5 del RP LOTAU establece 1,5 plazas por cada 100 m²c para viviendas de más de 120 m² construidos, situación previsible en este Sector, por tanto, los cálculos deben efectuarse en base a esta situación; además, incidir en que los datos utilizados para el cálculo arrastran el correspondiente error procedente del apartado 2.2.3 de esta Memoria Justificativa.

Sobre el apartado 4.2.1 (zonas verdes), en el mismo se detectan datos erróneos o incongruentes con los aportados a lo largo del documento, además, existe una reseña la Sistema General ZV.4 errónea, pues según parece establecer el documento, todas las zonas verdes son de carácter local.

El apartado 4.2.2 (dotaciones/equipamientos públicos) dispone de errores evidentes y no cumple los parámetros mínimos exigibles, así, por un lado, en el aprovechamiento computable, falta el suelo residencial público, por otro lado, de los 27.491,40 m² de suelo dotacional indicados hay que descontar 12.022 m² de SS.GG. de equipamientos y, por tanto, no se llegaría al mínimo establecido.

Además, no se justifica, a lo largo del documento, la correspondiente reserva del cumplimiento del art. 24.3 del TR LOTAU referente a vivienda de promoción pública.

Por último, señalar que entre el apartado 4.2 (dotaciones públicas - zonas verdes y equipamientos locales) y 4.3 (redes de infraestructuras) se detecta la ausencia, siguiendo el modelo o formato de NTP, del apartado correspondiente a ordenanzas tipológicas, en este sentido, sería recomendable utilizar ordenanzas de las Normas Subsidiarias, indicando, si se utilizan otras, por qué se han incluido o modificado los parámetros.

4.-ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD.

El presente punto aportado como apartado 4.6 debe resultar independiente como punto 4.

5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El presente punto aportado como apartado 4.7 debe resultar independiente como punto 5.

6.-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS.

El presente punto numerado como 4 no coincide con la de sus correspondientes apartados, numerados todos como 5.

Sobre el apartado 5.4 (adecuación al TR Ley de aguas), no se aporta justificación del cumplimiento de la misma, por tanto, quedará pendiente de lo que establezca el correspondiente informe sectorial.

7.-MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO TÉCNICO DURANTE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.

El presente punto aportado como apartado 5.3 debe resultar independiente como punto 7. Además, debe incorporar la reseña a la correspondiente Comisión de Concertación Interadministrativa de fecha 22/10/2013 y a su correspondiente informe único, estableciendo las modificaciones introducidas en el documento como consecuencia del citado informe.

PLANOS DE ORDENACIÓN:

OE.01a: DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL U.3.1. CLASIFICACIÓN Y ZONAS DE ORDENACIÓN.

Se entiende asimilable al plano OE.2 de la NTP, no obstante, deberá completarse con el objeto y contenido establecido en la NTP al respecto (especialmente clasificación del suelo, usos globales y ámbitos de actuaciones urbanizadoras previstos), así como deberán utilizarse grafismos y sombreados establecidos por la NTP, especialmente en lo referido en Normalización Gráfica a tramas u colores asociados a la clasificación del suelo.

Además, en cuanto al contenido propio del plano aportado, el mismo señala los equipamientos y zonas verdes, tanto en la propia leyenda como en el plano, de manera totalmente incoherente, así como especifica en leyenda la referencia a la zona de flujo preferente del río San Martín, no aportando posteriormente su grafiado en el propio plano.

OE.01b: EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.

Se entiende asimilable al plano OE.4 de la NTP, no obstante, deberá completarse con el objeto y contenido establecido en la NTP al respecto.

En cuanto al contenido propio del plano, el mismo no contiene los SS.GG. viarios



establecidos en el documento descriptivo y señalados en la leyenda, pero que posteriormente no se grafían en el propio contenido del plano.

OD.1: CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN.

Se entiende asimilable al plano OD.1 de la NTP, no obstante, deberá completarse con el objeto y contenido establecido en la NTP al respecto, así, por ejemplo, no se establecen las correspondientes Ordenanzas de aplicación, ni se delimitan las correspondientes unidades de actuación, en este caso, al menos, para el SUB.

Además, en cuanto al contenido propio del plano, el mismo grafía la zona de flujo preferente del río San Martín, afectando la misma a gran parte de zonas de SUC residencial, tanto público como privado, situación ésta que deberá resolverse según establezca el correspondiente informe sectorial.

OD.2: ALINEACIONES Y RASANTES. ESQUEMA VIARIO.

Se entiende asimilable al plano OD.2 de la NTP, no obstante, deberá adaptarse a las múltiples consideraciones de este informe.

Entrando en el propio contenido del plano, por un lado, debe cuidarse el grafiado de alineaciones, señalando que la separación entre zonas verdes, espacios libres y equipamientos, tanto entre sí, como con suelos con aprovechamiento, no se corresponde con alineaciones oficiales, debiendo, por tanto, establecerse tal distinción. Además, no se señalan las plazas de aparcamiento públicas, tan solo se señalan las accesibles, recordar las consideraciones al respecto efectuadas para la Memoria Justificativa.

OD.3: ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA /// OD.4: ESQUEMA DE LAS REDES DE ALCANTARILLADO /// OD.5: ESQUEMA DE TRAZADO DE LAS REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

Al igual que se efectuó para planos informativos, se recomienda la utilización de diferentes colores para las infraestructuras grafiadas, de manera tal que resulten claramente diferenciables en el contenido del plano. También se recomienda la incorporación de esquemas que clarifiquen la conexión de las redes del Sector con las correspondientes infraestructuras generales.

NORMAS URBANÍSTICAS:

En primer lugar, el contenido del presente documento se centra exclusivamente en el punto 2 denominado como regulación del suelo urbano/ordenanzas de edificación, en este sentido, el mismo es incoherente, pues habla de la regulación del suelo urbano para posteriormente establecer la regulación de tres ordenanzas que, según dice, se aplican en suelo apto para urbanizar.

Por tanto, dentro de la regulación del suelo urbanizable, para la Ordenanza del Suelo Apto para Urbanizar (Uso Residencial), se cita que se mantiene respecto a la MP nº 1, no obstante, respecto a la misma se detecta la ausencia de algunas condiciones como la tipología edificatoria y los retranqueos, recordar, en este sentido, que la transcripción debe ser literal.

Por otro lado, sobre las Ordenanzas en Suelo Apto para Urbanizar, tanto para el Uso Terciario Comercial como para el Uso Dotacional, la mismas no proceden o son incoherentes, pues en el SUB, es decir, en el polígono 4, no son de aplicación estas Ordenanzas, pues no existen esos usos...además, incidir que es importante regular las Ordenanzas para el SUC ya ejecutado del

Sector o efectuar referencias a las mismas bien procedan de las correspondientes Normas Subsidiarias vigentes o bien procedan del Plan Parcial original de este Sector, recordando, en este último caso, que esta MP es una refundición de circunstancias del mismo, por tanto, conviene incluirlas en el presente documento.

FICHA-RESUMEN.

No se incluyen fichas resumen, recordando que deberá, al menos, incluirse ficha del Sector completo, así como del ámbito de la unidad de actuación urbanizadora pendiente, es decir, del polígono 4.

CONCLUSIÓN:

La modificación puntual nº 5 supone a su vez la modificación de lo establecido en las NNSS para el Sector U.3.1, de acuerdo con la medición real de la superficie delimitada:

Condiciones establecidas para el Sector U.3.1 (Modificación de las NNSS):

	<u>Modificación (MP nº 5)</u>	<u>NNSS vigentes (MP nº 1)</u>
Superficie total del Sector:	487.275,50 m ²	475.660 m ²
Densidad:	11 viv /Ha	11 viv /Ha (1)
Nº máx. viviendas:	536 viviendas	523 viviendas
Coef. edificabilidad bruto:	0,2370m ² /m ²	0,2489 m ² /m ²
Aprovechamiento (ua):	115.486,14 (ua) (m2c)	118.403 (ua) (m2c)

A continuación se hace referencia a las modificaciones a las Normas Subsidiarias que lleva implícitas la tramitación del presente documento:

- Planos de información.
- I-14: Nueva delimitación del Sector U.3.1.
- I-15: Nueva delimitación plan parcial.
- Planos de ordenación.
- OE.01: Clasificación y zonas de ordenación.

La Modificación supone, por un lado, una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos y por otro, la innovación del plan comporta la legalización de actuaciones urbanizadoras irregulares.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 38. La elaboración, tramitación y aprobación de los Planes Parciales, determinados Planes Especiales y los Estudios de Detalle.

1. La elaboración y tramitación de los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada y Estudios de Detalle de iniciativa municipal o particular, se regirán por las siguientes reglas:



- a. Los particulares podrán promover Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las unidades de actuación del Plan que promuevan. Sólo la Administración, de oficio, podrá promover y aprobar tales Planes con independencia y anterioridad a los Programas.

No obstante lo anterior, los Estudios de Detalle en suelo urbano, previstos en el Plan de Ordenación, podrán ser promovidos por cualquier interesado.

- b. Una vez redactados los Planes y Estudios de Detalle, la Administración actuante los someterá a información pública durante 20 días, mediante anuncio en el *Diario Oficial de Castilla-La Mancha* y en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad. Cuando se tramiten junto con Programas de Actuación Urbanizadora, serán aplicables las reglas correspondientes a éstos.

El plazo anterior se ampliará al que señale la legislación ambiental a efectos de información pública en el supuesto de que el Plan deba someterse a evaluación ambiental, a fin de realizar de manera conjunta la información pública de ambos procedimientos.

En los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del Plan o del Estudio de Detalle a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el número 1 del artículo 24, especialmente a las previstas en sus letras c y f. En los restantes Municipios la emisión de dicho informe corresponderá a los servicios técnicos municipales.

...

...

2. Los Planes y Estudios de Detalle a que se refiere el número 1 de este artículo no requerirán de aprobación inicial después del trámite de información pública. Su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento Pleno.

3. Cuando los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

4. Los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior a que se refiere el número 3 de este artículo requerirán de aprobación inicial después del trámite de información pública y antes de la emisión del informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. Su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento Pleno.

...

Artículo 39. El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes.

1. Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales, conforme a lo dispuesto en las letras B.b.a y b, y

C del apartado primero del artículo 17.

2. Toda innovación de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.

3. La innovación de un Plan que comporte una diferente calificación, zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

4. Las alteraciones de los Planes que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera rústico deberán cumplir lo dispuesto en los números 1 y 2 de este mismo artículo, previendo las obras de urbanización necesarias y las aportaciones al patrimonio público de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen.

5. La innovación de los Planes que legalice actuaciones urbanizadoras irregulares deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares legales de calidad de la ordenación, requiriendo en todo caso previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA. Los planes e instrumentos de ordenación vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley.

1. Todos los planes y los instrumentos de ordenación aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley conservarán su vigencia hasta su revisión o total cumplimiento, excepto en lo referido a la participación pública en las plusvalías y a su ejecución que se realizarán conforme a lo dispuesto en esta Ley.

2. Cualquier innovación de estos planes e instrumentos urbanísticos deberá adaptarse a las determinaciones y el contenido de esta Ley, así como tramitarse y aprobarse conforme al procedimiento prescrito en la misma.

Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Artículo 10. De las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

1. Dentro de las competencias de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de ordenación territorial y urbanística, corresponde a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo:
 - e) Informar con carácter vinculante, y previamente a su aprobación definitiva, los Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior que comporten modificación de la ordenación estructural, de los municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho.

ACUERDO FINAL

En base a lo anterior es por lo que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con los artículos 38 del TRLOTAU, 139 del RPLOTAU y 10.1.f) 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 asunción del presente informe.

Tramitación que debe seguir este expediente:

- Remisión del expediente a la Consejería de Fomento, con el objeto de que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, emita los informes favorables sobre la diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos y sobre las innovaciones del plan que comporte la legalización de actuaciones urbanizadoras irregulares. Significar, asimismo, que para las zonas verdes debe emitir dictamen el Consejo Consultivo de Castilla La Mancha.
- Una vez que obren estos informes favorables, el Ayuntamiento realizará la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial.
- Aprobado definitivamente, el Ayuntamiento remitirá un ejemplar de la Modificación del Plan, debidamente diligenciado, a los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Cuenca.

PUNTO 8º.- EXPEDIENTE 14/14, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "INSTALACIÓN DE UN POSTE DE SUMINISTRO DE GASOLEO A Y GASOLINA 95 PARA LA VENTA A TERCEROS", PROMOVIDO POR LA MERCANTIL "E.S.D. VILLANUEVA DE LA JARA, DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLANUEVA DE LA JARA (CUENCA).

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 7 de julio de 2014, tiene entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca escrito remitido por el Ayuntamiento de Villanueva de la Jara (Cuenca), donde se pone en conocimiento de que por ese Ayuntamiento se está tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando, de acuerdo con lo previsto en el artículo 172 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU), el informe previo favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo.- Revisada la documentación remitida por parte del Servicio de Urbanismo de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, con fecha 14 de julio de 2014 se requiere al Ayuntamiento de Villanueva de la Jara para que complete el expediente, haciendo a la vez la observación, de que para que pudiera considerarse la actividad como "provisional", se deberían realizar modificaciones en el proyecto, ya que la instalación de un tanque enterrado de almacenamiento de combustible compartimentado con una capacidad de 50.000 litros no reuniría la nota de "provisionalidad".

Tercero.- Con fecha 17 de noviembre de 2014 tiene entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca escrito remitido por el Ayuntamiento de Villanueva de la Jara, adjuntado parte de la documentación requerida; así como un nuevo proyecto corregido de acuerdo con las observaciones realizadas por el Servicio de Urbanismo en su escrito de fecha 14 de julio de 2014.

Cuarto.- Con fecha 19 de noviembre de 2014 se remite al Ayuntamiento de Villanueva de la Jara escrito, mediante el cual se consideran adecuadas las modificaciones realizadas en el proyecto y se le informa de la documentación que todavía queda por remitir para considerar completado el expediente administrativo.

Quinto.- Con fecha 18 de febrero de 2015, se remite por parte del Ayuntamiento de Villanueva de la Jara un nuevo proyecto. Examinado dicho proyecto por el Servicio de Urbanismo con fecha 6 de marzo de 2015, se solicita al Ayuntamiento, entre otros extremos que aclare cuál va a ser la capacidad final del depósito del combustible y la parcela catastral exacta dónde va a ser ubicada la instalación.

Sexto.- Con fecha 16 de abril de 2015 tiene entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca escrito remitido por el Ayuntamiento de Villanueva de la Jara, donde se acompaña documentación que aclara los extremos solicitados.

Analizada la tramitación del expediente, indicar que, en lo que aquí nos interesa, la documentación que conforma el mismo es la siguiente:

1. Escrito municipal donde se indica que se está tramitando la licencia de obras nº 49/2014 a instancia de "E.S.D. Villanueva de la Jara S.L., para ejecutar la obra y actividad de instalación provisional de un poste para suministro de Gasóleo y Gasolina 95 para su venta a terceros.
2. Informe favorable del Servicio de Cultura de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 16 de abril de 2015.
3. Informe del Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 7 de noviembre de 2014.
4. Compromiso del promotor donde hace constar de forma expresa su compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera el Ayuntamiento de Villanueva de la Jara y aporta la documentación donde acredita la titularidad de la parcela objeto de vallado.
5. Informe Técnico Municipal de fecha 16 de febrero de 2015, donde en lo que ahora nos ocupa, se establece lo siguiente:

"...

Se pretende la instalación de una estación de servicio, con servicio automático, para venta a terceros de gasóleo A y gasolina 95, con tanque de almacenamiento de 15.000 litros compartimentado, con ubicación en las parcelas con referencias catastrales 9666002WJ8696N0001YW y 9666001WJ8696N0001BW, terreno clasificado como suelo urbano y calificado como suelo urbanizable (SUB. R-1) de uso residencia, EMC.

...

- *El terreno sobre el que se pretende llevar a cabo la actuación está calificado como suelo urbanizable sin Programa de Actuación Urbanizadora aprobado.*
- *La actividad y las obras tiene carácter provisional, son desmontables o susceptibles de ser demolidas y no causan perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubican.*
- *Las obras son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.*



- *No se impide la ejecución del planeamiento.*
 - *Las obras e instalaciones no tienen carácter residencial.*
 - *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.*
 - *No están prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial."*
6. Por otro lado, una vez reunida la Comisión, el representante de la Demarcación de Carreteras del Estado, Unidad de Carreteras de Cuenca, manifiesta que existes dos informes desfavorables de la Unidad de Carreteras de Cuenca para el acceso que desde la carreta N-310 planteaba el promotor en su proyecto. Aporta copia del último de estos informes de fecha 17 de diciembre de 2014.

ESTUDIO TÉCNICO

Examinada el proyecto que nos ocupa (visado nº 141779 de fecha 9 de febrero de 2015) y sus Anexos, resulta que se trata de una obra provisional de carácter desmontable, sin vocación de permanencia según se desprende tanto de los datos de hecho, como de las características técnicas, que se indican a continuación:

Objeto del Proyecto.

El objeto del presente proyecto es la instalación de un poste de suministro con servicio automático, para venta a terceros de gasóleo A y gasolina 95, con tanque de almacenamiento de 15.000 litros compartimentado, con ubicación en suelo urbanizable, concretamente en las parcelas con referencias catastrales 9666002WJ8696N0001YW y 9666001WJ8696N0001BW.

Descripción del Proyecto.

Se trata de la instalación de una estación de servicio desatendida para venta a terceros de gasóleo A y gasolina 95, con un tanque de almacenamiento enterrado de 15.000 litros compartimentado y un equipo surtidor multiproducto de doble manguera para dos áreas de repostaje.

Los elementos que comprenderá la instalación son los siguientes:

Depósito (tanque) de almacenamiento de combustible: El depósito (tanque) de almacenamiento de combustible tendrá una capacidad de 15.000 litros. Se encontrará partido en dos: 7.500 litros para almacenamiento de gasóleo y 7.500 litros para almacenamiento de gasolina 95. Almacenará gasóleo A, producto de clase C, cuyo punto de inflamación está comprendido entre 55 °C y 120 °C; y gasolina 95, producto de clase B, con punto de inflamación inferior a 55 °C.

Su instalación se proyecta bajo una isleta, enterrado en un foso de 7,50 metros x 2,40 metros x 2,40 metros (largo x ancho x profundidad) y será de doble pared de acero. Su tiempo de desmontaje no superaría las tres horas

Marquesina: Se trata de una estructura metálica ligera a 2 aguas y muy sencilla, constituida por dos pilares con placa de anclaje cogida a la cimentación mediante pernios de anclaje de tipo roscado. Su tiempo de desmontaje no superaría las dos horas.

Equipo surtidor biproducto, equipo contraincendios y caja fuerte: Se trata de un equipo compacto, con marcado CE, con bastidor de chapa de acero galvanizado cogido a un zócalo mediante tornillos autorroscantes. Su tiempo de desmontaje no superaría una hora.

Isleta y áreas de repostaje. Las áreas de repostaje comprende una superficie cada una de 25,15 m², mientras que la isleta supone una superficie de 9,85 m². Podrá ser desmontada en una jornada laboral.

Instalación mecánica (tuberías): Son de polietileno. Interconectan el depósito con el equipo surtidor y discurren enterradas sobre cama de arena bajo la solera de hormigón. Podría estar desmontada en menos de dos horas.

La superficie total ocupada por las instalaciones sería de 250 m².

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Como ha sido señalado anteriormente, la Unidad de Carreteras de la Demarcación de Carreteras del Estado en Cuenca, ha emitido por dos veces informes desfavorables al acceso que desde la carretera N-310 le ha sido planteado por el promotor.

Ahora bien, en el último proyecto que se ha presentado a esta Comisión Provincial (visado con fecha 9 de febrero de 2015) y que sirve para elaborar y fundamentar este informe de la Comisión Provincial, el acceso no se realiza desde la N-310, sino por la calle "Travesía "Banderas" (plano de emplazamiento 02). Dicho esto, continuar informando que la figura de la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, se recoge en el artículo 172 del TRLOTAU, y se desarrolla, en lo que aquí nos interesa, en el artículo 18 del RDU. Estos preceptos establecen al respecto lo siguiente:

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

"1.- Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, usos y obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.

2.- La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra."

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."

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.

De acuerdo con todo lo expuesto, especialmente con las características técnicas y justificaciones reflejadas en la Memoria Técnica 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 trate efectivamente de suelo urbanizable sin programar.

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 Ser Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda que el informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo sea favorable a la instalación provisional de la actividad sometida al mismo siempre y cuando el acceso se produzca desde la Travesía Banderas, tal y como viene reflejado en el plano de emplazamiento 02 del proyecto que se ha presentado a esta Comisión Provincial, visado con fecha 9 de febrero de 2015, y que ha servido para elaborar y fundamentar este informe.

PUNTO 9º.- EXPEDIENTE 1/15, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "AMPLIACIÓN DE ALTURA DE LA TORRE DE MEDICIÓN DE VIENTO DE 60 A 81 METROS", PROMOVIDO POR LA MERCANTIL "ABO WIND ESPAÑA S.A.U", DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MOTILLA DEL PALANCAR (CUENCA).

Con fecha 5 de febrero de 2015, tiene entrada en estos Servicios Periféricos, escrito del Ayuntamiento de Motilla del Palancar (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. Según se afirma por parte del Motilla del Palancar, se está tramitando licencia de obras a instancia de la mercantil "ABO WIND ESPAÑA S.A.U.", para ejecutar la obra de ampliación de la altura de una torre de medición de vientos en la parcela 74 del polígono 509 de ese término municipal, pasando la altura de 60 metros a 81 metros.
2. Vista la documentación remitida, con fecha 6 de febrero de 2015 desde estos Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca se remite escrito al Ayuntamiento de Motilla del Palancar, al objeto de que completara la documentación necesaria para la emisión



del correspondiente informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el referido proyecto.

3. Con fechas 17 de febrero de 2015 y 24 de abril de 2015, el Ayuntamiento de Motilla del Palancar remite la documentación requerida, a excepción de la autorización o informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular.
4. Con fecha 21 de abril de 2015 tiene entrada en estos Servicios Periféricos el informe favorable del Servicio de Cultura de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Cuenca (remitida directamente desde los propios Servicios Periféricos).
5. Completado el expediente administrativo, en el mismo consta la siguiente documentación, además del mencionado informe favorable de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Cuenca.

- Informe del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 4 de febrero de 2015, donde se concluye, con las consideraciones en él expuestas, y que ahora damos por reproducidas, que el proyecto no debe someterse a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
- 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."
- Informe de la Mancomunidad de Servicios "Manchuela Conquense" de fecha 26 de marzo de 2015, donde entre otros aspectos, se informa lo siguiente:

"...se señala que constan justificaciones, que deberán ser valoradas por el órgano que las solicita, respecto a los siguientes extremos:

- *Que se trate de suelo rústico o suelo urbanizable.*
- *Que no impide la ejecución del planeamiento.*
- *Que no es un uso residencial.*
- *Que los usos y las obras tienen carácter provisional.*
- *Que las obras son las mínimas imprescindibles para que se facilite el desmontaje.*
- ...
- *En la Memoria se comprometen 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."*

ESTUDIO TÉCNICO

Examinado el proyecto promovido por la mercantil "ABO WIND ESPAÑA S.A.U.", y consistente en ampliar la altura de una torre de medición de vientos, ya existente, en parcela 74 del polígono 509 del término municipal de Motilla del Palancar, pasando la altura de la torre de 60 a 81 metros, resulta que se trata de una obra provisional de carácter desmontable, sin vocación de permanencia según se desprende tanto de los datos de hecho, como de las características de la estructura, etc., que se indican a continuación:

Objeto del Proyecto.

El objeto del presente proyecto es la descripción de las obras e instalaciones necesarias para llevar a cabo la ampliación de la altura de una torre de medición de vientos, ya existente, en la parcela 74

del polígono 509 del término municipal de Motilla del Palancar, pasando la altura de la torre de 60 a 81 metros.

Descripción del Proyecto.

El proyecto consiste en la ampliación de la altura de la torre de medición de vientos ya existente en la parcela 74 del polígono 509 del término municipal de Motilla del Palancar, pasando su altura de los 60 metros actuales a los 81 metros. Para la instalación de la torre objeto de ampliación ya fue emitido por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo informe favorable en fecha 24 de marzo de 2008.

La ampliación de la torre se llevará a cabo por diferentes tramos de celosía con planta triangular y se sujetará al suelo mediante una serie de cables de acero denominados "vientos" y un anclaje al suelo mediante una plancha de acero para asegurar la correcta sujeción de la estructura. Del mismo modo también se reforzara la cimentación de la torre.

La ampliación de la torre estará equipada con 4 anemómetros para la medición de la velocidad del viento y dos veletas. Además tendrá un dispositivo de control data-logger que se alimentará a través de una placa solar y de una batería de plomo ácido.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Comenzar 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, no a su mera posibilidad. En efecto, toda obra es susceptible de demolición o de desmontaje con técnicas más o menos sofisticadas, así es que la mera demolición, o reposición del suelo a su estado originario no puede ser el criterio de interpretación decisivo, ya que de aceptarse en todos sus términos, determinaría que toda obra fuese provisional, en contra de la excepcionalidad de la norma, pues toda obra es susceptible de demolición o desmontaje, con aplicación de técnicas más o menos sofisticadas (sentencia del Tribunal Supremo de 1 de diciembre de 1999). 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.

En este sentido, el Decreto 242/2004, de 27 julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, modificado por Decreto 177/2010, de 1 de julio (DOCM 128 de 06-07-2010), establece:

"DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA. Régimen de autorización provisional de determinadas actividades.

Queda expresamente exceptuada de sometimiento al procedimiento de calificación urbanística, debiendo someterse al régimen de autorización provisional de actividades



previsto en el artículo 172 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la instalación de torres de medición de viento destinadas a realizar los Planes de investigación eólica previstos en los Planes eólicos estratégicos que hayan sido aprobados por la Consejería competente, en virtud de la normativa reguladora del aprovechamiento de energía eólica mediante parques eólicos."

Dicho lo anterior, continuar señalando que la figura de la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, se recoge en el artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, 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 dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, usos y obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.

2.- La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra."

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."*

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.

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 Ser Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda que el informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo sea **favorable** a la instalación provisional de la actividad sometida al mismo.



PUNTO 10º.- EXPEDIENTE 2/15, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE “INSTALADOR DE OBRADOR DE PRODUCTOS DE PANADERÍA Y BOLLERÍA”, PROMOVIDO POR DOÑA CATALINA OLIVARES TENDERO, DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE QUINTANAR DEL REY (CUENCA).

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 4 de marzo de 2015, tiene entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito del remitido por el Ayuntamiento de Quintanar del Rey (Cuenca), donde se pone en conocimiento de que por ese Ayuntamiento se está tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando, de acuerdo con lo previsto en el artículo 172 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU), el informe previo favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo.- Revisada la documentación remitida por parte del Servicio de Urbanismo de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, con fecha 9 de marzo de 2015 se remite escrito al Ayuntamiento de Quintanar del Rey, requiriendo la documentación que restaba para poder considerar completado el expediente.

Tercero.- Con fecha 30 de abril de 2015 y 4 de mayo de 2015 tiene entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca la documentación requerida, remitida directa y respectivamente desde los Servicios Periféricos de las Consejerías de Educación, Cultura y Deportes; así como de Agricultura.

La documentación remitida es la siguiente:

7. Solicitud de licencia de fecha 24 de octubre de 2014.
8. Informe favorable del Servicio de Cultura de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 28 de abril de 2015.
9. Informe del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 4 de marzo de 2015, donde se concluye que no es necesario el sometimiento del proyecto que nos ocupa a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
10. Proyecto de las actuaciones que van a ser ejecutadas.
11. Escrito del promotor de fecha 25 de febrero 2015 donde hace constar, como arrendataria de la nave y titular de la actividad que va a ser desarrollada en su interior, su compromiso de desalojo de la nave y al desmantelamiento de la actividad, sin derecho a la indemnización, en el momento en que se desarrolle el sector y el Ayuntamiento lo requiera.
12. Contrato de arrendamiento entre Doña Catalina Marcilla Chumillas (propietaria de la nave y parte arrendadora) y Doña Catalina Olivares Tendaro (titular de la actividad y parte arrendataria).

13. Informe Técnico Municipal de fecha 27 de febrero de 2015. En dicho informe, en lo que ahora nos ocupa, se establece lo siguiente:

“...

3.- Consideraciones.

- *El proyecto prevé la apertura de actividad de una instalación de obrador de panadería y bollería, que se pretende ubicar en el interior de una edificación preexistente en la parcela. Dicha edificación es una nave industrial de 499,16 m2 de superficie construida. Interiormente está dividida en varias estancias: Zaguán de acceso, zona de trabajo, zona de descanso, vestuarios y aseos.*
- *La construcción esta retranqueada de la carretera N-320 con al que linda la parcela por su lindero Oeste. Respeta la alineación prevista en el POM.*
- *Según los datos obrantes en el Ayuntamiento, en dicha edificación se han desarrollado varias actividades diferentes....*

La parcela está clasificada como Suelo Urbanizable, por estar incluida en el ámbito del Sector-Q "Príncipe" del Área de Reparto- Q, en el que el uso global previsto es el industrial. Según el artículo 67 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) en suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del Suelo Rústico de Reserva.

...

- *En relación con la justificación del cumplimiento del artículo 18 del Real Decreto 34/2011- Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU- y a partir de la documentación presentada, este servicio técnico entiende:*
 - 1.- *La parcela está incluida en el ámbito de un sector de suelo urbanizable sin programar. A fecha de hoy no se ha presentado en este Ayuntamiento documentación alguna para el desarrollo del sector.*
 - 2.- *Las obras e instalaciones previstas en el proyecto son las siguientes:*
 - *Ejecución de un tabique para separar un almacén de harina y un almacén de pellets del resto de la nave.*
 - *Instalación de ventilación (4 extractores de aire).*
 - *Instalaciones de protección contra incendios (4 extintores móviles, puerta cortafuegos).*
 - *Instalación de maquinaria propia de la actividad (horno, formadora, cámara de reposo, pesadora, amasadora, pila y freidora).*
- Se comprueba que tiene carácter de provisional, son desmontables (principalmente se trata de instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad) y en el caso de los tabiques previstos en el fondo de la nave, fácilmente demolibles. Son las mínimas imprescindibles para el desarrollo de la actividad.*



3.- La instalación no impide la ejecución del planeamiento. Como ya se ha dicho, la parcela está situada en suelo clasificado como urbanizable, en el que la ordenación detallada del sector destina esta parcela a suelo dotacional de espacios libres.

Por lo tanto, la edificación existente se encuentra en situación de fuera de ordenación sobrevenida por la aprobación del planeamiento, y las obras previstas para la apertura de la actividad serán únicamente las permitidas en el artículo 4.1.23 de las Normas Urbanísticas del POM.

El proyecto de actividad comprende las obras indicadas en el punto anterior. Considero que se cumplen los requisitos del mencionado artículo 4.1.23.

4.- La instalación propuesta no es un uso residencial. Se trata de una actividad industrial.

5.- La instalación propuesta no está prohibida por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento.

...

- **CONCLUSIONES.**

De acuerdo con lo expuesto, el proyecto y el resto de documentación presentada son conformes con el planeamiento vigente y la normativa sectorial de aplicación.

Por lo tanto se informa favorablemente la autorización para la apertura de la actividad solicitada, si ben está condicionado a la presentación de la siguiente documentación:

- Informa favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, según determina el artículo 172 del TRLOTAU.
- Informe del Servicio de Calidad y Evaluación Ambiental de la JCCM, donde se indique la necesidad o no de realizar la evaluación de impacto ambiental el proyecto.
- Informe del Servicio de Cultura de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes."

ESTUDIO TÉCNICO

Examinada la memoria técnica del proyecto de "instalación de obrador de productos de panadería y bollería", promovido por Doña Catalina Olivares Tendero, resulta que se trata de una obra provisional de carácter desmontable, sin vocación de permanencia según se desprende tanto de los datos de hecho, como de las características técnicas, que se indican a continuación:

Objeto del Proyecto.

El objeto del presente proyecto es la instalación de obrador de productos de panadería y bollería en la parcela 273 del polígono 19 del término municipal de Quintanar del Rey. En el actual Plan de Ordenación Municipal vigente en el municipio, esta parcela se clasifica como como Suelo Urbanizable, por estar incluida en el ámbito del Sector-Q "Príncipe" del Área de Reparto- Q, en el que el uso global previsto es el industrial, sin que en dicho Sector haya sido aprobado Programa de Actuación Urbanizadora alguno.

Descripción del Proyecto.

Se pretende la adecuación interior de la nave ya existente en la parcela citada, para desarrollar en su interior la actividad de un obrador de panadería y bollería. El local dispone de suministro eléctrico y agua potable. Tal y como se ha expuesto en el informe técnico municipal las obras de

adecuación son las siguientes:

- Ejecución de un tabique para separar un almacén de harina y un almacén de pellets del resto de la nave.
- Instalación de ventilación (4 extractores de aire).
- Instalaciones de protección contra incendios (4 extintores móviles, puerta cortafuegos).
- Instalación de maquinaria propia de la actividad (horno, formadora, cámara de reposo, pesadora, amasadora, pila y freidora).

Con esta adecuación, se consigue el cumplimiento de la normativa de aplicación en la materia, como por ejemplo, entre otra, de la normativa específica de seguridad e higiene alimentarias.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- La figura de la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, se recoge en el artículo 172 del TRLOTAU, y se desarrolla, en lo que aquí nos interesa, en el artículo 18 del RDU. Estos preceptos establecen al respecto lo siguiente:

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

"1.- Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, usos y obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.

2.- La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra."

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."

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.

Por lo tanto, de acuerdo con todo lo expuesto, puede concluirse que en este supuesto se da el requisito de provisionalidad, ya que las obras solicitadas, son "fácilmente desmontables".

Segundo.- Ahora bien, de la documentación que conforma el expediente remitido, y en especial de lo recogido en Informe Técnico Municipal de fecha 27 de febrero de 2015, se desprende que la nave donde se pretende ubicar las instalaciones se encuentra dentro del régimen de "Fuera de Ordenación". Como consecuencia de esta circunstancia, lo que procede llegados a este punto, es examinar si este hecho puede afectar al sentido del presente informe y por ello al otorgamiento de la correspondiente licencia municipal.

Sobre este particular, indicar que es reiterada la jurisprudencia del Tribunal Supremo, donde se afirma que las limitaciones impuestas a los edificios declarados fuera de ordenación, afectan a la licencia de obra y no a la licencia de actividad. Es decir, que es permisible autorizar usos en edificios fuera de ordenación si esos usos son admisibles. Ahora bien, las obras que ello conlleve, deberán sujetarse a las limitaciones existentes en este régimen jurídico.

Sirva de ejemplo de esta jurisprudencia, la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de mayo de 1990, donde se establece lo siguiente:

"En cuanto a la primera de estas cuestiones (posibilidad de otorgar la licencia de instalación y apertura estando parte del edificio fuera de ordenación)hemos de reiterar la doctrina jurisprudencial que proclama que no es obstáculo para otorgar una licencia de apertura el hecho de que el edificio o el local en el que la actividad haya de establecerse esté fuera de ordenación y sujeto por tanto a las limitaciones que impone el artículo 60 de la Ley del Suelo EDL 1992/15748 ; pues una cosa es que el edificio esté fuera de ordenación y sujeto como tal a las limitaciones del aludido artículo, y otra muy diferente que el inmueble no pueda utilizarse (sentencias de 22 de junio de 1972, 17 de diciembre de 1974, 13 de junio de 1980, 24 de enero de 1986, dos de 5 de junio de 1987, 12 de enero de 1988 y 7 de marzo de 1989, entre otras)siendo por consiguiente permisible autorizar usos en un edificio fuera de ordenación, si esos usos son admisibles."

Tercero.- En base a lo expuesto, debe estudiarse si en nuestro caso el Uso está permitido, y en el caso de que el Uso estuviese permitido, si las obras que se requieren (con independencia de su carácter de provisional) se encuentran incluidas o no dentro de las obras que no pueden ejecutarse en edificaciones declaradas "Fuera de Ordenación".

Respecto de la cuestión del Uso, según se concluye en el informe técnico municipal, el proyecto y el resto de documentación presentada son conformes con el planeamiento vigente y la normativa sectorial de aplicación.

Es decir, que en el caso que nos ocupa y según el informe técnico municipal antes transcrito, cabe la posibilidad de conceder la licencia solicitada, más aún si cabe, teniendo en consideración que la actividad se engloba dentro de un uso industrial, que es el uso global previsto por el POM para ese Sector.

Por lo tanto el primer presupuesto objeto de análisis, que el Uso sea admisible y se encuentre permitido por el planeamiento, concurre en el presente caso.

Procede ahora, analizar si las obras que deben ejecutarse, pueden llevarse a cabo en un edificio "Fuera de Ordenación".

Sobre este particular, el artículo 4.1.23 de las Normas Urbanísticas del POM de Quintanar del Rey establece que *"en los edificios e instalaciones calificados como fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble."*

Por otro lado y respecto del régimen de "Fuera de Ordenación", y en lo aquí nos interesa, los artículos 24.2.d) del TRLOTAU y 85.2 del RDU disponen lo siguiente:

El primero de los preceptos dispone que:

"2. Asimismo, los Planes de Ordenación Municipal establecerán:

d) El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento..., así como el correspondiente a las sólo parcialmente incompatibles, en las que se podrá autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen."

El artículo 85.2 del RDRU prevé que

"La inclusión de un inmueble en el régimen del fuera de ordenación previsto en el presente artículo, hará que éste se rija por lo señalado al efecto en el correspondiente planeamiento, pudiéndose



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

realizar únicamente en el mismo obras justificadas de seguridad e higiene, y en ningún caso de consolidación, refuerzo o rehabilitación. Dicha situación se hará constar en el Registro de la Propiedad por parte de la Administración competente con arreglo a la legislación hipotecaria.”

A la vista de lo recogido en estos preceptos y en el POM vigente en Quintanar del Rey, así como a la naturaleza de las actuaciones a ejecutar, puede concluirse que las mismas se encuentran permitidas tanto por la normativa municipal, como por la autonómica. Más aún si consideramos que, tal y como se justifica en el expediente, con estas actuaciones se da cumplimiento a lo previsto en la normativa específica de seguridad e higiene alimentarias y que las obras no suponen consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación. Respecto de la normativa específica de seguridad e higiene alimentarias, se da cumplimiento, por ejemplo concreta y específicamente, a lo previsto en el Real Decreto 1137/1984, de 28 de marzo, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico Sanitaria para la fabricación y circulación del pan y panes especiales y productos semielaborados, así como determina con carácter obligatorio las normas de elaboración, fabricación, y transporte y comercialización, y en general, la ordenación técnico sanitaria de tales productos; así como a lo previsto en el Decreto 496/2010, de 30 de abril, por el que se aprueba la norma de calidad para los productos de panadería.

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 trate efectivamente de suelo urbanizable sin programar.
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. Escrito del promotor de fecha 25 de febrero 2015 donde hace constar, como arrendataria de la nave y titular de la actividad que va a ser desarrollada en su interior, su compromiso de desalojo de la nave y al desmantelamiento de la actividad, sin derecho a la indemnización, en el momento en que se desarrolle el sector y el Ayuntamiento lo requiera.
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 Ser Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda que el informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo sea **favorable** a la instalación provisional de la actividad sometida al mismo.

PUNTO 11º.- EXPEDIENTE 3/15, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE “INSTALACIÓN DE TORRE DE MEDICIÓN DE VIENTO”, PROMOVIDO POR LA MERCANTIL “ABO WIND ESPAÑA S.A.U”, DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLANUEVA DE LA JARA (CUENCA).

En este punto, el ponente toma la palabra para informar a la Comisión que no puede ser tratado este asunto por cuanto falta por incorporar el sentido del informe que la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, debe emitir relativo a la afección al Patrimonio Arqueológico.

PUNTO 12º.- EXPEDIENTE 4/15, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE “VALLADO DE FINCA Y CONSTRUCCIÓN DE COBERTIZO DE CARÁCTER DESMONTABLE”, PROMOVIDO POR “D. VICENTE VARGAS IZQUIERDO”, DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA).

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 24 de marzo de 2015, tiene entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito del remitido por el Ayuntamiento de Las Pedroñeras (Cuenca), donde se pone en conocimiento de que por ese Ayuntamiento se está tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando, de acuerdo con lo previsto en el artículo 172 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU), el informe previo favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo.- Revisada la documentación remitida por parte del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, con fecha 27 de marzo de 2015 se indica al Ayuntamiento de Las Pedroñeras que para que entender completado el expediente únicamente queda por remitir el informe de la Consejería de Educación Cultura y Deportes, relativo a la posible afección del Patrimonio Histórico.

Tercero.- Con fecha 24 de abril de 2015 tiene entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, el Informe favorable del Servicio de Patrimonio Cultural de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 21 de abril de 2015

Remitido este informe, la documentación que conforma el expediente es la siguiente:

1. Solicitud de licencia municipal ante el Ayuntamiento de Las Pedroñeras.
2. Informe favorable del Servicio de Patrimonio Cultural de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 21 de abril de 2015.
3. Informe del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 11 de marzo de 2015, donde se concluye que no es necesario el sometimiento del proyecto que nos ocupa a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.



4. Escrito del promotor de fecha 23 de febrero de 2015 donde hace constar de forma expresa su compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera el Ayuntamiento de Las Pedroñeras y aporta la documentación donde acredita la titularidad de la finca.
5. Memoria Técnica Descriptiva y Valorada.
6. Informe Técnico Municipal de fecha 17 de marzo de 2015. En dicho informe, en lo que ahora nos ocupa, se establece lo siguiente:

"...el vallado de la finca y la construcción de cobertizo abierto de carácter desmontable situada conforme al Plan de Ordenación Municipal en SUELO URBANIZABLE, Sector 7 "Doña Elvira", referencia catastral 8870022WJ2687S0001HB..."

PRIMERO.- Las obras que se pretenden realizar de construcción de cobertizo, es una construcción de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, que no tiene, ni de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y que se desarrolla en una sola planta. La realización del vallado de la finca, es en sí, el propio reconocimiento de delimitación de la propiedad..."

SEGUNDO.- Que el tipo de obra a realizar y su ubicación son conformes al Plan de Ordenación Municipal vigente actual (art. 4.4.13) y a la Ordenanza Municipal de caminos rurales de la localidad y por tanto en concordancia con el artículo 34.1 del RSR TRLOTAU no impidiendo la ejecución del planeamiento destinándose para uso agrícola y no residencial.

TERCERO.-

En dicho Sector no se ha iniciado, ni se ha aprobado ningún Programa de Actuación Urbanizadora para su desarrollo. Asimismo dichas obras tendrán carácter provisional y por parte del promotor se ha presentado asunción, en este Ayuntamiento de dicho apartado b) (se refiere a la asunción con, con inscripción en el Registro de la Propiedad, de la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante). ...

SEXTO.- Estas obras a ejecutar son mínimas y de fácil desmontaje (art. 18.4 RDUTRLOTAU)."

ESTUDIO TÉCNICO

Examinada la memoria técnica del proyecto de instalación de un vallado de finca y construcción de cobertizo abierto de carácter desmontable", promovido por Don Vicente Vargas Izquierdo, resulta que se trata de una obra provisional de carácter desmontable, sin vocación de permanencia según se desprende tanto de los datos de hecho, como de las características técnicas, que se indican a continuación:

Objeto del Proyecto.

El objeto del presente proyecto, según consta en la Memoria Técnica Descriptiva y valorada, es la ejecución de unas instalaciones provisionales para la recepción, oreo y clasificado de ajos procedente directamente del campo, durante la época de campaña.

Las instalaciones van a ubicarse en la parcela de suelo urbanizable con referencia catastral 8870022WJ2687S0001HB, dentro del Sector 7 "Doña Elvira".

Descripción del Proyecto.

Se pretende la reforma de un vallado existente de valla metálica de simple torsión, que abarca un total de 2.662 m² (200 metros lineales), sustituyéndolo por un muro de dos placas alveolares más la valla metálica arriba. Se plantea también la construcción de un cobertizo abierto tipo porche de carácter provisional de 246 m².

Las placas alveolares tienen 15 cm de grosor y 1,20 metros de altura cada una. En la parte superior del cerramiento de las placas alveolares se pondrá la actual malla de torsión de 2 metros de altura.

El cobertizo se realizara con cerramiento de dos placas alveolares de 15 cm de grosor que queda abierto por uno de sus laterales y la cubierta de realizará con panel sándwich de 3 cm de espesor. contigua existente al sur. El vallado tendrá una longitud de 90 metros y una altura de 2,50 metros, abarcando una superficie total de 850 m².

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La figura de la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, se recoge en el artículo 172 del TRLOTAU, y se desarrolla, en lo que aquí nos interesa, en el artículo 18 del RDU. Estos preceptos establecen al respecto lo siguiente:

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

"1.- Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, usos y obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.

2.- La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra."

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.”

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.

De acuerdo con todo lo expuesto, especialmente con las características técnicas y justificaciones reflejadas en la Memoria Técnica 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 trate efectivamente de suelo urbanizable sin programar.
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 Ser Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda que el informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo sea favorable a la instalación provisional de la actividad sometida al mismo.

PUNTO 13º.- EXPEDIENTE 5/15, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "VALLADO DE FINCA (FINCA Nº 30 POL 11) EN LA MELGOSA (CUENCA)", PROMOVIDO POR "D. EDUARDO GARCÍA ROMERO", DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUENCA.

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 21 de abril de 2015, tiene entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito del remitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Cuenca (en adelante GMU), donde se pone en conocimiento de que por ese Ayuntamiento se está tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando, de acuerdo con lo previsto en el artículo 172 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU), el informe previo favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo.- Revisada por parte del Servicio de Urbanismo de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca la documentación remitida, se comprueba que el expediente ha sido remitido completo.

Tercero.- El expediente se encuentra conformado con la siguiente documentación:

1. Solicitud de licencia municipal.
2. Informe favorable de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 23 de marzo de 2015.
3. Informe del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 27 de marzo de 2015, donde se concluye que no es necesario el sometimiento del proyecto que nos ocupa a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental. Ahora bien, el vallado deberá llevarse a cabo de acuerdo con alguna de las tres opciones que se plantean en dicho informe. A saber:

"Opción 1: Instalar postes en los que se coloquen únicamente dos o tres hilos de acero.

Opción 2: Colocar un vallado lo más permeable a la fauna posible, con una altura inferior a 60 centímetros.



Opción 3: Poner un cerramiento ganadero con las siguientes características:

- *Permeable a la fauna.*
- *La altura máxima del vallado no podrá exceder de 1,5 metros.*
- *La separación mínima de los hilos horizontales será de 15-20 cm.*
- *En los hilos verticales la separación mínima será 30 cm.*
- *No se permitirá realizar anclajes al suelo.*
- *No tendrá elementos punzantes, ni cortantes, ni voladizo."*

Del mismo modo, deberán tenerse en cuenta el resto de las directrices que se reflejan en dicho informe y que damos aquí por reproducidas.

4. Memoria descriptiva y valorada.
5. Escrito del promotor de fecha 17 de abril de 2015 en el que reconoce su obligación de demoler el vallado sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera el Ayuntamiento de Cuenca, con el compromiso de inscripción en el Registro de la Propiedad.
6. Informe Técnico Municipal favorable de fecha 16 de febrero 2015. En dicho informe se expresa que la parcela 30 del polígono 11 de la localidad de La Melgosa se ubica en "Suelo Urbanizable Programado S-15". Del mismo modo se desprende que se cumple con los requisitos exigidos en el artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU (en adelante RDU).

ESTUDIO TÉCNICO

Examinada la memoria valorada correspondiente al proyecto de instalación de un "vallado de la parcela 30 del polígono 11 de la localidad de La Melgosa, pedanía del término municipal de Cuenca, parcela ubicada en suelo urbanizable con referencia catastral 7414610WK7371S0001KB, promovido por Don Eduardo García Romero, resulta que se trata de una obra provisional de carácter desmontable, sin vocación de permanencia según se desprende tanto de los datos de hecho, como de las características técnicas, que se indican a continuación:

Objeto del Proyecto.

El objeto del presente proyecto es la instalación de un vallado metálico perimetral de la parcela 30 del polígono 11 de la localidad de La Melgosa, pedanía del término municipal de Cuenca, parcela ubicada en suelo urbanizable con referencia catastral 7414610WK7371S0001KB.

Descripción del Proyecto.

Se pretende el vallado perimetral parcial de la parcela antes citada, situada en Suelo Urbanizable sin Programa de Actuación Urbanizadora aprobado. Ahora bien, el vallado que vaya a ser realizado deberá ajustarse a una de las opciones fijada en el citado Informe del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 27 de marzo de 2015, donde se concluye que no es necesario el sometimiento del proyecto que nos ocupa a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La figura de la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, se recoge

en el artículo 172 del TRLOTAU, y se desarrolla, en lo que aquí nos interesa, en el artículo 18 del RDU. Estos preceptos establecen al respecto lo siguiente:

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

“1.- Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, usos y obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.

2.- La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra.”

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.”



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.

De acuerdo con todo lo expuesto, especialmente con las características técnicas y justificaciones reflejadas en la Memoria Técnica 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 trate efectivamente de suelo urbanizable sin programar.
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 Ser Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda que el informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo sea **favorable** a la instalación provisional de la actividad sometida al mismo recordando, no obstante, que el vallado que vaya a ser realizado deberá ajustarse a una de las opciones fijadas en el Informe del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 27 de marzo de

2015, donde se concluye que no es necesario el sometimiento del proyecto que nos ocupa a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

PUNTO 14.1.- EXPEDIENTE 1/13: "LEGALIZACIÓN PARA CIRCUITO PERMANENTE DE ENDURO, promovido por "COMPLEJO RURAL MULTIOCIO LA PESQUERA S.L." en el municipio de LA PESQUERA (CUENCA).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, 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 del promotor al Ayuntamiento de La Pesquera de fecha 15 de diciembre de 2014.
- 2.- Justificación de haber notificado al interesado la remisión del expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tal y como dispone el artículo 43.6 del RSR.
- 3.- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 18, de 28 de enero de 2015.
 - Periódico "La Tribuna de Cuenca" de fecha 28 de enero de 2015.

Ante esta información pública, se produce una alegación según consta en certificado municipal emitido en fecha 21 de febrero de 2015. La alegación la realiza Doña Asunción Moreno Terrades. En dicha alegación se hace constar que la parcela 579 del polígono 20 es de su propiedad y que no ha otorgado el consentimiento previo para que utilice su propiedad.

- 4.- Informes municipales de fechas 29 de diciembre de 2014 y 9 de abril de 2015, relativas entre otras, 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.
 - d) Justificación de la instalación en suelo rústico según lo establecido en el artículo 23.1 del RSR.
- 5.- Certificado municipal de fecha 21 de febrero de 2015, donde se hace constar que el suelo que se vincula a la actividad, se clasifica como "Suelo Rústico de Reserva" (Suelo No



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

Urbanizable Común).

- 6.- Informe del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de Agricultura de Cuenca de fecha 21 de enero de 2015, donde se hace constar que el proyecto se considera ambientalmente viable de acuerdo con lo establecido, en su día, en la resolución de 11 de agosto de 2011 de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca.
- 7.- Informe de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Cuenca, de fecha 2 de febrero de 2015.
- 8.- Autorizaciones de los propietarios de las parcelas por donde discurre el circuito, para que por las mismas se desarrolle la actividad.

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 objeto de la presente calificación urbanística trae causa en la legalización de un circuito de enduro que discurriría a través de las parcelas 573, 574, 576b), 577, 578, 580, 581 y 600 del polígono 20 del término municipal de La Pesquera. La superficie total de las parcelas es de 1.121.816 m²

El circuito transcurre por caminos, carriles o sendas que se han ido consolidando a lo largo del tiempo y por el uso de los propios lugareños. Las motos y los quads circulan por los caminos durante el día, algunos días del año. Se trata de un recorrido único, sin posibilidad de salirse de su trazado, en el que siempre se da preferencia al paso de los animales.

No se efectúa construcción alguna, ni son necesarias infraestructuras tales como abastecimiento de agua, electricidad, saneamiento o telefonía. La longitud total del recorrido es de 6 kilómetros y medio. Descrita, a grandes líneas, la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR TERCIARIO, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.b) tercer guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso adscrito al sector terciario, los usos recreativos, como son los centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento. Este Uso se desarrolla en el artículo 28 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 de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 10 establece para este Uso en Suelo Rústico será exigible la superficie mínima de 1,5 hectáreas (15.000 m²) y un % máximo de ocupación por la edificación del 5%. Como se desprende de lo expuesto, el proyecto cumple con la superficie mínima exigida y no propone construcción alguna.

INFORME JURÍDICO.

Como hemos visto anteriormente a la información pública realizada se efectuó una alegación por Doña Asunción Moreno Terrades, donde hacía constar que la parcela 579 del

polígono 20 es de su propiedad y que no ha otorgado el consentimiento previo para que utilice su propiedad.

En relación con esta alegación, obra en el expediente remitido por el Ayuntamiento un escrito del promotor del proyecto, donde se hace constar de forma expresa que la parcela 579 del polígono 20 no se ve afectada por el proyecto. Del mismo modo se dice que la inclusión de la parcela 579 es consecuencia de un error tipográfico. Del mismo modo se afirma que existe un acuerdo de deslinde entre las parcelas 579 y 580 firmado por los propietarios de dichas parcelas ante testigos y el Juez de Paz del municipio, de acuerdo al amojonamiento existe sobre el terreno.

Dicho esto, continuar señalando que 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 el artículo 60 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico de Reserva, encontrándonos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) del TRLOTAU y 37.1.b) del RSR. En concreto el segundo de los preceptos, que as u ves desarrolla al primero, dispone que: *"En suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística previa a al licencia municipal."*

...

b) Los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada."

En cuanto a la superficie objeto de replantación exigida en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y el artículo 38.1 del RSR, se justifica que debido a las características del proyecto y de la actividad, la replantación no es necesaria.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) 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, por unanimidad, acuerda otorgar la calificación solicitada para el uso y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

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 la parcela sobre la 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).

- Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar /art. 64.3 del TRLOTAU y 33 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.
- Al tratarse de un expediente de legalización iniciar, en su caso, el correspondiente procedimiento sancionador.

PUNTO 14.2.- EXPEDIENTE 2/13: "PROYECTO DE EXPLOTACIÓN MINERA CLAUDIA I Nº 1435, PROMOVIDO POR LA MERCANTIL IMERYS CERAMICS ESPAÑA S.A., EN EL MUNICIPIO DE ALCALÁ DE LA VEGA (CUENCA)

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, 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.- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:

D.O.C.M. nº 223, de 18 de noviembre de 2014.

Periódico "Las Noticias de Cuenca" de fecha 10 de octubre de 2014.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificados municipales emitidos en fecha 6 de noviembre de 2014 (prensa) y 20 de marzo de 2015 (DOCM).

2.- Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR.

3.- Informes municipales de fechas 25 de septiembre de 2014 y 2 de octubre de 2014, relativos 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 los artículos 10 y 43.7 del RSR.

d) Que por ese Ayuntamiento se está tramitando la correspondiente licencia municipal.

4.- Certificado municipal de fecha 25 de octubre de 2014, expresando que los terrenos donde se sitúan las instalaciones son clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural y/o Ambiental Hidráulica.

5.- Resolución de 23 de junio de 2014 de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, sobre declaración de Impacto Ambiental del proyecto que nos ocupa donde, con las consideraciones que allí se establecen y que aquí damos por reproducidas, se concluye que la actuación proyectada es ambientalmente viable de acuerdo con lo previsto en dicha resolución y en el Estudio de Impacto Ambiental. Indicar únicamente que en la consideración 2.11, relativa al Plan de Recuperación Ambiental se establece lo siguiente:

“La explotación deberá hacerse de forma que se simultaneen las labores de explotación con las de restauración. Se seguirán las medidas tal y como se recogen en el Estudio de Impacto Ambiental, teniéndose en cuenta los siguientes aspectos:

- *Los taludes finales de restauración deberán presentar una pendiente máxima 3H/2V.*
- *Deberá evitarse la compactación y la erosión hídrica o eólica de los cordones en los que se almacena la tierra vegetal.*
- *El Plan de Restauración se desarrollará tal y como se indica en el documento presentado en fecha 07 de abril de 2014 y siempre siguiendo las indicaciones que marque el Servicio de Medio Natural; se utilizarán las especies y densidades marcadas por este.*
- *La plantación de las especies se ejecutará en época de reposo vegetativo, entre noviembre y febrero, evitando los días de heladas y fuertes vientos.*
- *Deberán realizarse las labores de mantenimiento necesarias (binas, riegos, mantenimiento de alcorques, abonado, reposición de marras, etc.) hasta conseguir el desarrollo adecuado de la vegetación implantada. A este respecto, no se admitirá un porcentaje de marras superior al 20%.*
- *Al finalizar la explotación se procederá a la limpieza y recuperación de todas las vías originales que hubieran sido afectadas directa o indirectamente por aquella.*
- *Las plantas, partes de planta y semillas a emplear deberán proceder de viveros o establecimientos debidamente inscritos en el Registro de Productores de Plantas de Vivero de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, viveros oficiales o, en su defecto, de aquellos otros viveros igualmente legalizados. Todas las especies utilizadas en la revegetación serán autóctonas de la zona, teniendo que presentar en los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura en Cuenca una vez realizada la plantación una factura del vivero correspondiente en el que se certifique el tipo de especie utilizada y la homologación del vivero.”*

6.- Resolución del Director General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Fomento de fecha 7 de enero de 2015, por la que se otorga la concesión de Explotación Derivada de Permiso de Investigación “Claudia I”, nº 1435, de la provincia de Cuenca, y se aprueba el proyecto de explotación presentado y el correspondiente plan de restauración. En dicha resolución, entre otras previsiones que damos aquí por reproducidas se recoge lo siguiente:



"SEGUNDO: Aprobar el proyecto de explotación presentado y el correspondiente plan de restauración.

Titular: Imerys Ceramics España, S.A.

Término municipal: Alcalá de la Vega (Cuenca)

Recursos minerales: Sección C), arenas caoliníferas

Superficie: 2 cuadrículas mineras.

Límites geográficos: Según la siguiente designación, longitudes referidas al meridiano de Greenwich:

Vértices	Longitud Oeste	Latitud Norte
Pp.-1	1°29'00 "	40°02'00"
2	1°29'20 "	40°02'00"
3	1°29'20 "	40°02'40"
4	1°29'20 "	40°02'40"

Período de vigencia: 30 años, prorrogables por otros dos períodos iguales hasta un máximo de 90 años.

Condición especial:

El cumplimiento estricto de la resolución de 23-06-2014, de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, publicada en el Diario de Castilla-La Mancha Núm. 126, de 03-07-2014, sobre la declaración de impacto ambiental del proyecto de la concesión de explotación."

7.- Informe favorable de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 29 de abril de 2013.

8.- Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 21 de noviembre de 2013, cuyas consideraciones damos aquí por reproducidas.

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 objeto de la presente calificación urbanística está conformado por la explotación a cielo abierto de dos cuadrículas mineras (descritas anteriormente) para la extracción de arenas feldespáticas y arcillas, recursos éstos de gran importancia por su necesidad como materia prima para el sector cerámico de la construcción.

En la zona de explotación, no se prevé ninguna instalación de beneficio. El mineral se depositará en un acopio pequeño y temporal dentro de la propia zona de explotación y con

periodicidad diaria se transportará hasta la planta que tiene la mercantil promotora en Onda (Castellón).

No se prevé tampoco ninguna instalación de mantenimiento ni de servicio. Existirán dos casetas metálicas para guardar la herramienta, combustible, utillajes de la maquinaria y medios para realizar el mantenimiento. Del mismo modo existirán contenedores tipo para los aseos y vestuarios del personal. No se prevé ninguna construcción dentro del emplazamiento de la explotación.

INFORME JURÍDICO.

Ha quedado debidamente justificado de conformidad con los artículos 60.c) y 61 del TRLOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural y/o Ambiental Hidráulica, encontrándonos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística al tratarse de un acto previsto en el apartado 3º.b) del número 1 del artículo 54 del TRLOTAU y el número 4 de ese mismo precepto. Por lo que respecta al Uso donde debe ser incluida la actividad que nos ocupa, sería el previsto en el artículo 11.4.a) del RSR, donde se regula dentro de los Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada, *“las actividades extractivas y mineras, entendiendo por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.”* Este Uso es desarrollado posteriormente en el artículo 22 del RSR.

A su vez, 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 Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, al tratarse de una actividad extractiva y minera (art. 7.1.4), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación. En este sentido, el mencionado artículo 7 en su apartado prevé que la superficie mínima de la finca para la realización de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con actividades extractivas y mineras será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales, sin establecer en su apartado 4 % máximo de ocupación por la edificación.

Por último, en cuanto a la superficie objeto de replantación, la misma se desarrollará de conformidad con la transcrita consideración 2.11, relativa al Plan de Recuperación Ambiental, de la resolución de 23 de junio de 2014 de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, sobre declaración de Impacto Ambiental del proyecto que nos ocupa donde, con las consideraciones que allí se establecen y que aquí damos por reproducidas, se concluye que la actuación proyectada es como ambientalmente viable de acuerdo con lo previsto en dicha resolución y en el Estudio de Impacto Ambiental.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) 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, por unanimidad, acuerda otorgar la calificación solicitada para el uso y características de las construcciones recogidas en el



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

C/ Fermin Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

Proyecto informado.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

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 la parcela sobre la 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 14.3.- EXPEDIENTE 8/14: "PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE AGRÍCOLA PROMOVIDO POR D. JOSE VICENTE DEL CASTILLO CABALLERO, EN EL MUNICIPIO DE PRIEGO (CUENCA)

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, 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 de fecha 1 de noviembre de 2014.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 245, de 19 de diciembre de 2014.
 - Periódico digital "Voces de Cuenca" de 1 de diciembre de 2014.

Ante esta información pública, se produce una alegación según consta en certificado municipal emitido en fecha 16 de marzo de 2015.

La alegación la formuló Doña Carmen Castillo Mirabel (de fecha 12 de enero de 2015) y se refiere al hecho de que no desaparezca el camino de acceso a su parcela (parcela 82 del polígono 30) a través de la parcela 81 del polígono 30, alegando que no hay posibilidad de

acceso por otro lugar. Ante esta alegación, se emite por el Ayuntamiento informe urbanístico de fecha 16 de marzo de 2015.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR.
4. Informe municipal de fecha 24 de noviembre de 2014 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - e) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - f) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - g) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 del RSR.
5. Certificado municipal de fecha 26 de marzo de 2015, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones son clasificados como Suelo Rústico de Protección Paisajística.
6. Informe del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 4 de febrero de 2015, sobre la evaluación de impacto ambiental del proyecto que nos ocupa, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a una Evaluación de Impacto Ambiental, siempre y cuando se realice conforme a la solicitud presentada y a las prescripciones dadas en la resolución, las cuales aquí damos por reproducidas. En especial la que se refiere al hecho de que para una mayor integración de la actuación con el paisaje natural, los acabados exteriores deberán mantener los patrones arquitectónicos de la zona y usar materiales naturales, sin que en ningún caso permanezcan sin tratar superficies de colores brillantes o que produzcan reflejos.
7. Informe del Servicio de Infraestructuras y Desarrollo Rural de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 13 de enero de 2015, en el cual, con los condicionantes que en él se contienen y que aquí damos por reproducidos, se considera adecuado tanto el tamaño de la parcela, como el % de ocupación de la edificación.
8. Escrito del Coordinador Provincial de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 21 de febrero de 2014, donde se autoriza el desbroce y de la explanación de la parcela 81 del polígono 30 del término municipal de Priego.
9. Informe favorable a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 18 de febrero de 2015.
10. Resolución de 9 de mayo de 2014 de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, como Administración titular de la carretera desde la que se accede a la parcela, por la que se autoriza, con las condiciones particulares y generales que en ella se contienen y que aquí damos por reproducidas, el acceso y vallado de la parcela 81 del polígono 30 del término municipal de Priego.
11. Respecto de la justificación y autorizaciones del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, se justifica que debido al carácter de la parcela y al uso al que irá destinada la edificación, los mismos no son necesarios.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

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 objeto del proyecto consiste en la construcción de una nave agrícola en la parcela 81 del polígono 30 del término municipal de Priego, en el paraje conocido como "La Rinconada." El destino de la nave será la de un almacén agrícola y las dimensiones de la misma son 15 x 30 metros, es diáfana y de una planta. La altura es de 8,10 metros, con una cubierta inclinada con una pendiente del 60% y la superficie ocupada por la edificación es de 450 m².

La superficie total de la parcela 81 es de 5.775 m², vinculando toda ella a la actividad.

Descrita, a grandes líneas, la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.1.c) del RSR. Según este precepto, se considera como Uso adscrito al sector primario, "*las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes granjas, y en general instalaciones agrícolas, ganadera, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca*". Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR. Sobre este particular debe recordarse que la Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13, de mayo, de Comercio de Castilla La Mancha, ha dado una nueva redacción al artículo 54.1.2º e) del TRLOTAU, eliminando el requisito de que "no impliquen transformación de producto", por lo que este requisito debe considerarse también eliminado de la dicción transcrita del artículo 11.1.c) 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 de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 4 establece para este Uso en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección una superficie mínima de 1,5 hectáreas (15.000 m²) y un % máximo de ocupación por la edificación del 10%.

En el proyecto que nos atañe se vincula una superficie de 5.775 m², existiendo una superficie ocupada por la edificación de 450 m², lo que supone un porcentaje de superficie ocupada por la edificación del 7,79%.

Como puede observarse, la superficie vinculada a la actividad es inferior a la mínima exigida por la Instrucción Técnica de Planeamiento. No obstante tal y como fue expuesto en el apartado "Tramitación", con fecha 13 de enero de 2015 el Servicio de Infraestructuras y Desarrollo Rural de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca emitió informe donde se considera adecuado tanto el tamaño de la parcela, como el % de ocupación de la edificación. En este sentido, el artículo 19.4 del RSR (tras la redacción dada por el Decreto 177/2010, 1 julio), y en su desarrollo el artículo 4.4 de la Instrucción Técnica de Planeamiento, permiten que órgano competente para emitir la calificación urbanística, previo informe de la Consejería competente en materia de agricultura, pueda variar tanto la superficie mínima de la parcela como el % máximo de ocupación de la edificación.

En concreto el artículo 19.4 del RSR prevé lo siguiente: *“No obstante lo establecido en el número 3 anterior, y siempre que el planeamiento no haya establecido previsiones más restrictivas que las fijadas por la Instrucción Técnica de Planeamiento, la Consejería competente en materia de agricultura podrá proponer con carácter excepcional, a instancias del promotor de la actuación, y de manera expresa y justificada mediante informe técnico, la variación para cada caso particular de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en dicha Instrucción. El órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá resolver expresamente sobre la superficie de la parcela y el porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de agricultura tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.”*

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento.

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.

En este sentido, como vimos a la hora de exponer la tramitación administrativa del expediente, en la fase de información pública de la calificación urbanística se produjo una alegación, cuyo contenido ha sido igualmente expuesto con anterioridad.

La alegación formulada por Doña Carmen Castillo Mirabel consiste en el hecho de que considera que en la parcela 81 desde tiempo inmemorial existe un camino que da acceso a las parcelas colindantes a la misma, tales como son las parcelas 82 y 83, sin que exista la posibilidad de entrada por otro lugar, y que, del mismo modo, dicho camino ha sido utilizado por los vecinos de la localidad. Por ello, solicita que se conceda la licencia respetando la continuidad del camino de acceso y si no fuera posible compatibilizar la construcción con la permanencia del camino, que se obligue a modificar el proyecto en el sentido de dar paso a las parcelas colindantes.

Ante este escrito de alegaciones, a su vez el promotor del proyecto presenta ante el Ayuntamiento de Priego escrito de fecha 2 de marzo de 2015, en el cual solicita la concesión de la licencia, de acuerdo al proyecto presentado, con fundamento en los informes sectoriales favorables, y en el hecho de que según manifiesta existe otro acceso a través de las parcelas 87, 85 y 83. Del mismo modo, entiende que el escrito de alegaciones presentado por Doña Carmen Castillo Mirabel, fue presentado fuera de plazo.

Ante esta alegación formulada en el trámite de información pública, se emite informe jurídico por parte del Ayuntamiento de Priego en fecha 16 de marzo de 2015 donde se concluye lo siguiente:

- La alegación formulada por Doña Carmen Castillo Mirabel, fue realizada dentro de plazo (como efectivamente se produjo).
- Teniendo en consideración la documentación presentada en el proyecto y la documentación catastral obtenida, no se establece ningún tipo de camino público entre las fincas afectadas. La existencia o no de servidumbres de paso entre las parcelas, debe dirimirse entre los propietarios de las mismas.



- En el caso de la existencia de una servidumbre de paso, únicamente se vería afectada la situación del vallado de la parcela en contacto con él, del que debería retranquearse 5 metros respecto del eje del camino.
- Aún en el caso de la existencia de una servidumbre de paso, la ubicación de la nave no se vería afectada ya que se encuentra en la zona sur oeste, y lo suficientemente alejada del posible camino.

Pues bien, es respuesta a la alegación efectuada debe significarse que, en el caso de existir dicha servidumbre de paso, en principio la misma deberá ser respetada, aunque esta cuestión ya es una materia propia del Derecho Común que debería, en su caso, dilucidarse entre los particulares.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 60 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico de Protección Paisajística según se desprende del certificado municipal de 26 de marzo de 2015. 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 TR LOTAU y 37.2 del RSR.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 19.4; 38 y 42.1.a) 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, por unanimidad, acuerda:

1º.- Considerar adecuados tanto la superficie de la parcela que se vincula a la actividad (5.775 m²) como el porcentaje de ocupación por la edificación propuestos (7,79%).

2º.- Que otorgue la calificación solicitada para el uso y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

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 TR LOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la 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 TR LOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TR LOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 14.4.- EXPEDIENTE 31/14: "PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, PROMOVIDO POR D. FRANCISCO POLO GARCÍA, EN EL MUNICIPIO DE EL ACEBRÓN (CUENCA)

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, 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.

No obstante previamente a enumerar la documentación que obra en el expediente, procede hacer mención a los antecedentes existentes respecto de este proyecto de legalización. Constan como antecedentes de este mismo proyecto y expediente de legalización, dos solicitudes de calificación urbanística, que dieron lugar a los expedientes de calificación 22/10 y 19/11. Ambos expedientes fueron declarados desistidos por resoluciones de fechas 24 de febrero de 2011 y 12 de abril de 2012.

El expediente 19/11 no era viable porque la edificación se encontraba a una distancia inferior a los 200 metros del límite del Suelo Urbano del municipio (se encuentra a 90 metros), por lo que de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR existía riesgo de formación de nuevo núcleo de población. Este impedimento ha sido superado con la aprobación definitiva del nuevo PDSU del municipio en el año 2012, donde esta distancia de 200 metros ha sido rebajada a la distancia de 10 metros. Tampoco era viable el proyecto en el año 2011 porque se vinculaban una serie de parcelas del polígono 5 entre las cuales no existía continuidad. Este problema ha sido resuelto en el Anexo ahora remitido y que ha dado lugar al expediente que ahora nos ocupa (CU 31/14) ya que se excluyen las parcelas que "rompían la continuidad de la superficie vinculada" y se incluye una nueva parcela, la parcela 153, con lo que se garantiza la continuidad de toda la superficie vinculada al proyecto (un total de 34.646 m²). Ahora bien, revisada la documentación que compone la tramitación administrativa de este nuevo expediente de calificación urbanística se ha comprobado que, tanto en el trámite de información pública, como en otras actuaciones y documentación existente, no se había llevado a cabo la adecuación de las parcelas efectivamente afectadas y vinculadas al proyecto, por lo que se repitió la información pública y los informes y documentación afectados. En este sentido, indicar que la documentación que a continuación va a ser relatada se refiere a la documentación y tramitación ya adecuada a las parcelas vinculadas al proyecto.

Dicho esto, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

- 1.- Última solicitud de licencia municipal del promotor al Ayuntamiento de El Acebrón de fecha 29 de enero de 2015.
- 2.- Justificación de haber notificado al interesado la remisión del expediente a la Comisión de



Ordenación del Territorio y Urbanismo, tal y como dispone el artículo 43.6 del RSR.

3.- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:

- D.O.C.M. nº 58, de 25 de marzo de 2015.
- Periódico "El Día Digital" de fecha 30 de marzo de 2015.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 24 de abril de 2015.

4.- Certificado municipal de fecha 6 de marzo de 2015, donde se certifican lo siguientes extremos:

"Que según se desprende del acta de la sesión ordinaria, celebrada por el Pleno de este Ayuntamiento del pasado 24 de febrero de 2015, entre otros se adoptó el acuerdo del siguiente tenor literal:

...Reiniciado expediente de calificación urbanística referido al proyecto de LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, a instancia de D. Francisco Polo García, con rectificación de parcelas vinculadas, las cuales correctamente son las parcelas 150, 151, 152, 153, 154 y 155 del polígono 5 de rústica de este municipio, en atención al proyecto origen en tramitaciones anteriores desistidas, de fecha junio 2011, y anexo que se aporta en fecha actual de actualización urbanística ante la entrada en vigor del Plan de delimitación de Suelo Urbano, sin que suponga alteración del contenido descriptivo, constructivo y económico de las actuaciones a legalizar en el referido proyecto de 2011; sin perjuicio del resultado del trámite de información pública y consulta a Administraciones Públicas que pudieran ser afectadas, que se han de reiterar y que preceptivamente debe llevarse a cabo; a la vista del informe de los servicios técnicos municipales de 12 de febrero actual, donde se rectifican dichas parcelas, por unanimidad de todos los presentes se presta conformidad al mismo y en atención a cuanto en el mismo sirve de acreditación y motivación, el Pleno de este Ayuntamiento hace suyas sus conclusiones e INFORMA FAVORABLEMENTE EL EXPEDIENTE, quedando justificado:

- 1. La inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población, conforme a la normativa vigente en la actualidad y considerando el entorno descrito en el informe técnico en el radio de dos kilómetros alrededor de la construcción cuya legalización se insta.*
- 2. En atención a dicho informe técnico y su contenido, declarar CONFORMIDAD de la solicitud de calificación urbanística, con la ordenación urbanística y planeamiento vigente aplicable al acto edificatorio o uso del suelo pretendido y la conveniencia de la calificación respecto a los intereses generales del municipio. Del informe técnico deriva el cumplimiento con la legislación vigente.*
- 3. Dejar constancia que conforme al Plan de delimitación de Suelo Urbano vigente, aprobado por la Comisión de ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, el 17 de julio de 2012, el suelo afectado, tiene la categoría de SUELO RÚSTICO DE RESERVA Y SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, CONTANDO CON INFORME FAVORABLE DE LA Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 18/02/2011."*

- 5.- Informe técnico municipal de fecha 13 de febrero de 2015, al que hace referencia el certificado municipal transcrito.
- 6.- Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de los Servicios Periféricos de Agricultura de Cuenca de fecha 30 de junio de 2011, donde se hace constar que no es necesario que el proyecto se someta a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
- 7.- Solicitud de adecuación a los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 13 de marzo de 2015, incluyendo las parcelas efectivamente vinculadas al proyecto y solicitando que se pronuncie sobre la vigencia del informe favorable emitido en fecha 30 de junio de 2011.
- 8.- Contestación de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 27 de abril de 2015, donde se comunica al promotor que el informe de fecha 30 de junio de 2011 sigue vigente.
- 9.- Informes favorable de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Cuenca de fechas 26 de abril de 2011 y 23 de octubre de 2014.
- 10.- Solicitud de adecuación a los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 13 de marzo de 2015, incluyendo efectivamente las parcelas vinculadas al proyecto y solicitando que se pronuncie sobre la vigencia del informe favorable emitido en anteriormente.
- 11.- Resolución de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 22 de febrero de 2011, por la cual se legalizan las actuaciones que ahora nos ocupan; así como acta de aceptación final de obras.
- 12.- Solicitud de adecuación a la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 13 de marzo de 2015, incluyendo las parcelas efectivamente vinculadas al proyecto y solicitando que se pronuncien sobre la vigencia de la resolución de legalización emitida en fecha 22 de febrero de 2011.
- 13.- Respecto de la autorización/ justificación del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, se aporta la documentación que justifica:
 - Suministro de agua: Se realiza a través de la red de suministro existente. Se aporta alta del suministro del agua emitida por la empresa "Aqualia Gestión Integral del Agua."
 - Saneamiento: Se lleva a cabo a través del enganche al alcantarillado. Se aporta justificante del abono de los derechos de enganche al alcantarillado emitido por la empresa "Aqualia Gestión Integral del Agua."
 - Suministro de electricidad: Se aportan facturas expedidas por la empresa suministradora de energía eléctrica (Iberdrola).
- 14.- Contratos de afección de fincas rústicas firmados entre el promotor del proyecto y los titulares de las parcelas vinculas al mismo.

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.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

C/ Fermin Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

ESTUDIO TÉCNICO

El objeto de la presente calificación urbanística trae causa en la legalización de una vivienda unifamiliar ubicada en la parcela 150 del polígono 5 del término municipal de El Acebrón. A este proyecto se vinculan además de la parcela 150, las parcelas 151, 152, 153, 154 y 155 del polígono 5.

Las edificaciones que se pretenden legalizar son las siguientes:

- Vivienda unifamiliar de una sola planta y una altura de 6,60 metros. Ocupa una superficie de 146,26 m² y se distribuye de la siguiente forma: Porche, Estancia, Almacén, tres habitaciones, un distribuidor y un cuarto de baño.
- Edificaciones auxiliares: Un vestuario y un almacén, que ocupan una superficie total de 39,85 m² (24,75 m² y 15,10 m² respectivamente).
- Construcciones que no computan como edificación: Un cenador, una marquesina para proteger a los coches, una barbacoa y una piscina.

De los datos expuestos se desprende que la superficie ocupada por la edificación asciende a un total de 186,11 m² (146,26 m² de la vivienda + 39,85 m² de los elementos auxiliares); mientras que la superficie total vinculada al proyecto asciende a un total de 34.646 m².

Indicar que las actuaciones objeto de legalización no han variado respecto de los expedientes de calificación urbanística iniciados en los años 2010 y 2011. Únicamente ha variado la normativa urbanística propia del municipio; y la superficie vinculada al proyecto, vinculándose menos superficie que inicialmente, pero a diferencia de la superficie inicial, teniendo toda la superficie vinculada la necesaria "continuidad".

Descrita grandes líneas, la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO DE VIVIENDA FAMILIAR AISLADA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.2 del RSR, uso que se desarrolla en el artículo 20 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 de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 5 establece para este Uso en Suelo Rústico NO Urbanizable de Especial Protección será exigible la superficie mínima de 3 hectáreas (30.000 m²) y un % máximo de ocupación por la edificación del 2%. Como se desprende de lo expuesto, el proyecto cumple con lo establecido en la Instrucción Técnica de Planeamiento, ya que se vincula una superficie de 34.646 m² y la superficie ocupada por la edificación asciende a 186,11 m², lo que se traduce en un % de ocupación por la edificación del 0,53%.

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 el artículo 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico de Reserva y en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental de Dominio Público Hidráulico , encontrándonos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) y 54.4 del TRLOTAU y 37.1.b) y 37.2 del RSR.

Por otro lado, el artículo 63.1.2º.a) del TRLOTAU y 43.9 del RSR, prevén que en estos casos pueda otorgarse la calificación urbanística de forma condicionada. El segundo de los preceptos citados, en desarrollo de lo previsto en el TRLOTAU y prácticamente términos idénticos dispone lo siguiente: *“Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, y a tenor de lo dispuesto en los artículos 63 y 64 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones pertinentes, así como, de la evaluación de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, en particular la declaración de impacto ambiental otorgada conforme al proyecto objeto de dicha calificación urbanística, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.”* Como ha sido expuesto en los puntos 10 y 12 del apartado de los Antecedentes, existen solicitudes de informe de adecuación formuladas a los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes y a la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) 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, por unanimidad, acuerda otorgar la calificación solicitada para el uso y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado, **condicionando su eficacia a que por parte de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca y de la Confederación Hidrográfica del Guadiana se declare la vigencia de los informes y resoluciones emitidos con anterioridad para este mismo proyecto de legalización.**

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

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 la parcela sobre la 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.
- Al tratarse de un expediente de legalización iniciar, en su caso, el correspondiente procedimiento sancionador.

PUNTO 14.5.- EXPEDIENTE 1/15: "PROYECTO DE EJECUCIÓN RELATIVO A OBRA DE AMPLIACIÓN DE INSTALACIÓN HOTELERA, PROMOVIDO POR LA MERCANTIL GESTIÓN DE ÁREAS FERCAS S.L., EN EL MUNICIPIO DE EL HUETE (CUENCA)

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, 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. No obstante, y antes de proceder a examinar la documentación que ha sido generada en la tramitación del expediente que nos ocupa, deben formularse las siguientes aclaraciones.

En el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

1. Solicitud de licencia formulada el 26 de septiembre de 2014.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 27, 10 de febrero de 2015.
 - Periódico digital "Voces de Cuenca" de fecha 11 de febrero de 2015.Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 9 de marzo de 2015.
3. Justificación del cumplimiento del artículo 43.6 del RSR de fecha 3 de diciembre de 2012.
4. Informe municipal de fecha 17 de febrero de 2015, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - Inexistencia de riesgo de formación de nuevo núcleo de población.
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - Uso al que será destinada la instalación.
 - Justificación de que la actividad debe desarrollarse en suelo rústico.
5. Certificado municipal sobre la clasificación del Suelo de fecha 18 de febrero de 2015, donde se certifica que la parcela donde se realizarán las actuaciones se clasifica como Suelo No Urbanizable Común, asimilable a la denominación actual de Suelo Rústico de Reserva.

6. Declaración responsable del cumplimiento de la Directiva de Servicios.
7. Informe del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 20 de octubre de 2014, donde se concluye que, con los condicionantes allí recogidos y que aquí damos por reproducidos, no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
8. Informe favorable a los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 20 de abril de 2015.
9. Informe del Servicio de Turismo y Artesanía de los Servicios Periféricos de la Consejería de Empleo y Economía de Cuenca de fecha 6 de mayo de 2015, donde se concluye que *“no existe inconveniente desde este Servicio, para la variación, según proyecto constructivo presentado, del porcentaje máximo de ocupación regulado en la Instrucción Técnica de Planeamiento, que desarrolla lo previsto en el vigente Reglamento de Suelo Rústico de Castilla La Mancha.”*
10. Resolución favorable de la Unidad de Carreteras de Cuenca de la Demarcación de Carreteras del Estado (titular de la Autovía A-3) de fecha 19 de febrero de 2015, cuyas condiciones generales y particulares damos aquí por reproducidas.
11. Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 27 de enero de 2015 en el siguiente sentido:
 - Respecto de la afección a cauces, zona de servidumbre, zona de policía y zonas inundables, se concluye que no existe afección física alguna a cauces que constituyan Dominio Público Hidráulico del Estado.
 - Respecto de la cuestión del consumo de agua, se indica que en la parcela ya existe una autorización para el aprovechamiento de aguas subterráneas para uso doméstico, con un volumen máximo autorizado de 3.000 m³/año. En el caso de que esta autorización resultará insuficiente debería solicitarse una nueva concesión de aguas. Del mismo modo el titular de la autorización tiene la obligación de instalar y mantener a su costa un dispositivo de medición de los volúmenes o caudales de agua captados realmente (contador o aforador).
 - Por lo que se refiere a la materia de vertidos al Dominio Público Hidráulico, se indica que en el caso de que se instale una fosa séptica no será necesario solicitar la autorización de vertido a que hace referencia el artículo 100 del TRLA. Si por el contrario se va a realizar algún vertido, directo o indirecto, al Dominio Público Hidráulico, deberá solicitarse la pertinente autorización de vertido.
12. Justificación del abastecimiento de agua, el saneamiento y el suministro de energía eléctrica.
 - Abastecimiento de Agua: Se llevará a cabo mediante el aprovechamiento de aguas subterráneas para uso doméstico ya autorizado por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, sin que se supere el volumen máximo autorizado.
 - Suministro de energía eléctrica: Se llevará a cabo mediante un centro de transformación ya existente perteneciente a la Compañía distribuidora de la energía eléctrica. Se aporta



factura de consumo de energía eléctrica, no siendo necesario incrementar la potencia contratada.

- Depuración: Se aporta autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 26 de noviembre de 2008 para vertido de aguas residuales, donde se autoriza un volumen anual máximo de aguas residuales depuradas de 7.300 m³ con un caudal medio 20 m³/día. Se justifica que con la ampliación propuesta no se rebasa el volumen autorizado.

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 objeto de la presente calificación urbanística viene conformado por la ampliación del hotel- restaurante "Segóbriga" en el núcleo de población de Villas Viejas dentro del término municipal de Huete. El hotel restaurante se encuentra ubicado en la parcela catastral DS diseminados 9501, con referencia catastral 000500100WK21E0000AX.

Para la construcción de dicho hotel-restaurante fue otorgada la pertinente calificación urbanística por la Comisión Provincial de Urbanismo en su sesión de fecha 27 de junio de 2000 (Comisión Provincial de Urbanismo nº 2/2000, punto del día 8.1). Según los datos recogidos en dicha calificación urbanística son los siguientes:

"El proyecto de hotel y bar restaurante, se sitúa en la N-III, p.k. 111,500, donde se desarrollará un hotel de tres estrellas con 18 habitaciones, de dimensiones 230x90 y dos plantas más un sótano.

El edificio bar restaurante de una planta.

- *Superficie de la parcela 20.000 m².*
- *Superficie ocupada 881,80 m² y construida de 1397,46 m² de las cuales 856,43 m² a Hotel y 541,03 m² a Bar-restaurante."*

La actual ampliación consiste en la ampliación del hotel con las mismas características que el existente. Se amplían dos plantas sobre rasante y una planta sótano. Las habitaciones se repartirán entre las dos plantas y en el sótano servirá para resolver el saneamiento colgado así como para disponer de un espacio para necesidades futuras. La ampliación del hotel estará comunicada con la edificación existente. La actual escalera de evacuación se demolerá para construirla posteriormente al lado de la ampliación. Así, la zona ampliada contará con dos accesos o zonas de evacuación.

Según el proyecto y el anexo al proyecto remitidos, se establece una superficie vinculada a la actividad de 25.000 m². Ahora bien, no se acredita la disponibilidad de la totalidad de toda esta superficie, por lo que se considera vinculada a la actividad los 20.000 m², siendo la superficie ocupada por la edificación una vez efectuada la ampliación la de 1.219,14 m², lo que se traduce en un % de ocupación de la edificación del 6,10 %.

A la vista del objeto del proyecto, el Uso al que irá destinado la actuación proyectada es, dentro del Uso Terciario, el "Uso hostelero/ hotelero".

En este sentido, decir que los artículos 11.4.b) del RSR, establece como uno de los usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico de reserva, los “establecimientos hoteleros y hosteleros”, encuadrándolo dentro del Uso Terciario (Usos hosteleros y hoteleros), siendo desarrollado el uso que nos atañe en el artículo 26 del RSR.

En este momento debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 9, apartados 2 y 5 establece superficie mínima y % máximo de ocupación por la edificación para establecimientos hoteleros y hosteleros con una superficie superior a 750 m² situados en municipios de menos de 5.000 habitantes (como es el caso) de 2 hectáreas y un 5% respectivamente.

Por lo tanto, en el presente caso, en principio, se incumple con lo previsto en la Instrucción Técnica de Planeamiento, ya que la edificación supone un % de ocupación del 6,10% (1.219,14 m² sobre 20.000 m²). Ahora bien, el apartado 6 del artículo 26 del RSR prevé lo siguiente: *“En el caso de proyectos turísticos en suelo rústico que, por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico, resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo, dicha Consejería podrá proponer, de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en la Instrucción Técnica de Planeamiento, así como una variación de los radios y distancias previstas en la letra b del artículo 10 y en los números 3 y 4 del presente artículo.*

El órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá aprobar expresamente la superficie de parcela y el porcentaje de ocupación propuestos, así como la variación de los radios y distancias, sin que el informe de la Consejería competente en materia de turismo tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.”

Al hilo de lo expuesto y como ha sido señalado en el punto 9 del apartado de Tramitación, con fecha 6 de mayo de 2015 se emite por el Servicio de Turismo y Artesanía de los Servicios Periféricos de la Consejería de Empleo y Economía de Cuenca, donde se concluye que no existe inconveniente para la variación del porcentaje máximo de ocupación según proyecto constructivo presentado.

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.

Ha quedado debidamente justificado, de conformidad con el artículo 60.e) del TRLOTAU, que la actuación se ubica en el Suelo Rústico de Reserva.

El Uso es el previsto en los ya citados artículos 11.4.b) del RSR, donde se define el uso previsto en el proyecto como Uso Terciario (Usos hosteleros y hoteleros), siendo desarrollado el uso que nos atañe en el artículo 26 del RSR.



A su vez, de acuerdo con lo previsto en el artículo 54.1.3º.b) del TRLOTAU, se concluye que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística. Así el primer precepto dispone que previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba, se pueden realizar: *"Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen."* En similares términos se expresa el artículo 37.1.b) del RSR.

Por último, en cuanto a la superficie objeto de replantación, dado que no se vincula a la actividad más superficie, ni superficie diferente a la ya vinculada en la calificación urbanística otorgada por la Comisión Provincial de Urbanismo en su sesión de fecha 27 de junio de 2000, y puesto que en dicha calificación urbanística no se establecía superficie objeto de replantación alguna, de acuerdo con lo previsto en los artículos 64.2.º del TRLOTAU y el artículo 38.1 del RSR, se considera que no es necesario y por lo tanto no procede requerir este requisitos en este momento.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) 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, por unanimidad, acuerda:

1º.- Considerar adecuado el porcentaje de ocupación por la edificación propuesto (6,10%).

2º.- Que otorgue la calificación solicitada para el uso y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

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 la parcela sobre la 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).
- Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar (art. 64.3 del TRLOTAU y 33 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 14.6.- EXPEDIENTE 7/15: "PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE DESGUACE, PROMOVIDO POR LA MERCANTIL TALLERES WENCESLADO S.L.U, EN EL MUNICIPIO DE MOTA DEL CUERVO (CUENCA)

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, 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 de fecha 20 de diciembre de 2013.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 35, de 20 de febrero de 2014.
 - Periódico "LA TRIBUNA DE CUENCA" de fecha 4 de marzo de 2015.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificados municipales emitidos en fecha 6 de marzo de 2015 (respecto de la información pública en el DOCM) y 13 de abril de 2015 (respecto de la información pública realizada en prensa).

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR.
4. Informes municipales de fechas 2 y 6 de marzo de 2015 y certificado municipal de fecha 6 de marzo de 2015, relativos, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - h) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - i) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - j) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 del RSR.



5. Certificado municipal de fecha 16 de marzo de 2015, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones **no presentan** ninguna característica para ser adscritos a la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
6. Resolución de 19 de septiembre de 2014 de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, sobre la evaluación de impacto ambiental del proyecto que nos ocupa, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a una Evaluación de Impacto Ambiental, siempre y cuando se realice conforme a la solicitud presentada y a las prescripciones dadas en la resolución, las cuales aquí damos por reproducidas.

Únicamente señalar ahora que en la consideración 3.4 de esta resolución se establece que, a fin de minimizar la afección paisajística que produce la actividad, deberá instalarse un vallado perimetral vegetal mediante setos, de altura suficiente que minimice el impacto visual de los vehículos almacenados, siguiendo lo indicado en la Orden de 07-02-2005, por la que se añade un nuevo punto al Anexo I de la Orden de 18-12-2001, relativa a las instalaciones de gestión de vehículos al final de su vida útil.

7. Solicitud de Informe favorable a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 26 de febrero de 2015.
8. Informe de la Unidad de Carreteras de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha de fecha 25 de febrero de 2015, cuyas determinaciones y condiciones damos aquí por reproducidas. Únicamente indicar, aquí de forma expresa que según dicho informe, el acceso deberá realizarse a través del camino de "Las Rebosillas", y en ningún caso desde el camino de servicio de la variante de la N-301 y sus accesos que son de carácter agrícola.
9. Respecto de la justificación y autorizaciones del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, consta que las mismas no son necesarias para llevar a cabo la actuación.

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 objeto del proyecto consiste en la instalación de un desguace y almacenamiento de vehículos al final de su vida útil. Señalar que únicamente es objeto de esta calificación urbanística la actividad de almacenamiento de vehículos descontaminados en la parcela 18 del polígono 76 del término municipal de Mota del Cuervo. La actividad de descontaminación y desmontaje de los vehículos se realizarán en el taller mecánico que tiene la solicitante en la Calle Camino Real Bajo nº 25 de la población de Mota del Cuervo.

La superficie total de la parcela 18 del polígono 76 es de 31.328,48 m², destinándose al almacenamiento de los vehículos descontaminados una superficie de 5.501,09 m². No se prevé la existencia de ninguna construcción ni edificación, y según el proyecto la superficie total vallada (malla de simple torsión) ascenderá a 28.693,87 m².

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.c) cuarto guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso dotacional de equipamientos de titularidad privada, *"los elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido."* Este Uso se desarrolla en el artículo 29 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 de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 11 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretende implantar, no fijando porcentaje máximo de ocupación por la edificación.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento.

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 el artículo 60 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico de Reserva según se desprende del certificado municipal de 6 de marzo de 2015. 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 54.1.3º b) del TRLOTAU y 37.1.b) del RSR.

Por lo que respecta a la superficie objeto de replantación exigida en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y en el artículo 38.1 del RSR, tal y como se ha señalado en el punto nº 6 del apartado "Tramitación" de este Acuerdo, en el punto 3.4 de la Resolución de 19 de septiembre de 2014 de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, sobre la evaluación de impacto ambiental del proyecto se establece que, a fin de minimizar la afección paisajística que produce la actividad, deberá instalarse un vallado perimetral vegetal mediante setos, de altura suficiente que minimice el impacto visual de los vehículos almacenados, siguiendo lo indicado en la Orden de 07-02-2005, por la que se añade un nuevo punto al Anexo I de la Orden de 18-12-2001, relativa a las instalaciones de gestión de vehículos al final de su vida útil. Por lo tanto, si la superficie destinada a la actividad es de 5.501,09 m² y el vallado comprende una superficie de 28.693,87 m², con el establecimiento de esta barrera vegetal de setos, se considera cumplido el requisito de la replantación.



Por último, puesto que únicamente consta que se haya formulado solicitud de Informe favorable a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, añadir que el TRLOTAU dispone en su artículo 63.1.2º a), segundo párrafo que, *“basta para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de la solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones..., en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal.”* En similares términos se expresa el artículo 43.9 del RSR.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) 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, por unanimidad, acuerda otorgar la calificación solicitada para el uso y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado, **condicionando su eficacia a lo que se contenga en el informe que será emitido por la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.**

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

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 la parcela sobre la 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).
- Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar /art. 64.3 del TRLOTAU y 33 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 14.7.- EXPEDIENTE 10/15: “PROYECTO DE MODERNIZACIÓN DE INSTALACIONES PARA LA EXTRACCIÓN DE ACEITE DE ORUJO, PROMOVIDO POR LA MERCANTIL ACEITES ALARCÓN S.L., EN EL MUNICIPIO DE BUENACHE DE ALARCÓN (CUENCA)

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, 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 del promotor al Ayuntamiento de Buenache de Alarcón de fecha 26 de noviembre de 2014.

2.- Justificación de haber notificado al interesado la remisión del expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tal y como dispone el artículo 43.6 del RSR.

3.- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:

- D.O.C.M. nº 37, de 24 de febrero de 2015.
- Periódico "Las Noticias de Cuenca" de la semana 13 al 19 de febrero de 2015.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 24 de marzo de 2015.

4.- Informes municipales de fechas 8 de enero de 2015 y 24 de febrero de 2015; certificado municipal de fechas 24 de febrero de 2015; así como resoluciones de la Alcaldía de fechas 24 de marzo de 2015, relativas entre otras, 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.
- d) Justificación de la instalación en suelo rústico según lo establecido en el artículo 23.1 del RSR.

5.- Certificado municipal de fecha 24 de febrero de 2015, donde se hace constar que el suelo que se vincula a la actividad, se clasifica como "Suelo Rústico de Reserva."

6.- Informe de los Servicios Periféricos de Agricultura de Cuenca de fecha 18 de febrero de 2015, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, siempre y cuando el proyecto se realice conforme a la solicitud presentada y a las prescripciones contenidas en esa resolución (prescripciones que damos aquí por reproducidas).

7.- Informe a los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Cuenca, de fecha 15 de abril de 2013.

8.- Informe favorable al proyecto formulado por la Mancomunidad de Servicios de la Manchuela Conquense de fecha 15 de enero de 2015.



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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en su sesión de fecha 7 de marzo de 2013, acordó otorgar calificación urbanística a la actividad de que ahora nos ocupa. En concreto se otorgó calificación urbanística para proceder a la construcción de una nave para el almacenamiento del combustible, hueso desecado procedente del secado de los orujos de aceituna, hasta su posterior expedición, protegiéndolo contra las inclemencias del tiempo.

Tras esa calificación urbanística, las instalaciones que ahora nos ocupan, incluidas dentro de un Uso industrial, quedaron conformadas de la forma:

a) A esta actividad se vinculan las siguientes superficies:

- Polígono 518, parcela 90	6.000 m ²	(superficie total de la parcela 51.140 m ²)
- Polígono 518, parcela 105	18.553 m ²	(superficie total de la parcela)
- Polígono 518, parcela 106	10.350 m ²	(superficie total de la parcela)
- Polígono 518, parcela 107	1.409 m ²	(superficie total de la parcela)
- Polígono 518, parcela 110	6.400 m ²	(superficie total de la parcela)
- Polígono 518, parcela 120	5.690 m ²	(superficie total de la parcela)
<u>Superficie total vinculada</u>	48.402 m²	

b) En la superficie vinculada existe la siguiente superficie ocupada por la construcción:

1.- Toda la superficie edificada actualmente se ubica en las parcelas 105; 106 y 107 y comprende:

- Una nave de secado de subproductos de aceituna, que ocupa una superficie de 570 m².
- Una nave para el repaso de subproductos de aceituna, con una superficie de 490 m².

Total superficie ocupada por la construcción: 1.060 m²

c) La nueva nave, objeto de la presente calificación urbanística, ocupará una superficie de 1.276,37 m², en la parcela 107.

Superficie total ocupada por la edificación: 2.336,37 m².

% superficie ocupada por la edificación: 4,83 %

En cuanto a la superficie objeto de replantación exigida en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU y el artículo 38.1 del RSR, el promotor afirma que la superficie a repoblar es de 24.426 m², por lo que se cumple el 50% exigido en dichos preceptos

Dicho esto, indicar que el objeto de la calificación urbanística que ahora nos ocupa lo conforma el proyecto para construir un muro de hormigón armado capaz de soportar los esfuerzos

trasmitidos por el empuje de los productos a almacenar en las balsas existentes, permitiendo además separar de esta forma las distintas calidades de los productos. El muro se ubicara en las parcelas 106 y 107 del polígono 18 del municipio de Buenache de Alarcón, y según el Anexo Complementario al proyecto visado el 9 de abril de 2015, reunirá las siguientes características constructivas:

Tendrá una altura total de 8 metros y separará 2 balsas de almacenamiento existentes y excavadas en el terreno, por lo que estará parcialmente enterrado en el mismo, encontrándose su base a una profundidad de 6 metros, de modo que solo sobresaldría por encima del nivel del terreno, 2 metros. La longitud del muro será de 45 metros.

Descrito, a grandes líneas el proyecto, se desprende que el USO del misma (como no podía ser de otra forma) es un Uso industrial, tal y como fueron calificadas en su día las instalaciones principales donde se ubicará el muro que nos atañe.

Dicho esto, significar que al no plantearse ninguna nueva edificación respecto de las ya existentes, no se ven afectados ni la superficie mínima vinculada, ni el % máximo de ocupación, ni la superficie objeto de replantación fijados en el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca de fecha 7 de marzo de 2013.

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 el artículo 60 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico de Reserva, encontrándonos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) del TRLOTAU y 37.1.b) del RSR. En concreto el segundo de los preceptos, que as u ves desarrolla al primero, dispone que: *“En suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística previa a al licencia municipal.”*:

...

b) Los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.”

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) 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, por unanimidad, acuerda otorgar la calificación solicitada para el uso y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

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 la parcela sobre la 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).
- Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar /art. 64.3 del TRLOTAU y 33 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 14.8.- EXPEDIENTE 12/15: "PROYECTO DE APROVECHAMIENTO DE LA SECCIÓN A DE UNA CANTERA DE ARENA DENOMINADA LOS ARENALES, PROMOVIDO POR D^a PILAR MUÑOZ CUESTA, EN EL MUNICIPIO DE MONTALBANEJO (CUENCA)

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, 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 de fecha 2 de octubre de 2014.
- 2.-Escrito de la promotora del proyecto con entrada en el Ayuntamiento en fecha 27 de febrero de 2015, donde se hace constar que no van a proceder a instalarse las plantas accesorias contempladas en la resolución de impacto ambiental. A saber la planta de tratamiento de áridos y la planta de dosificado y amasado de hormigón.
- 3.- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 203, de 21 de octubre de 2014.
 - Periódico "La Tribuna de Cuenca" de fecha 15 de octubre de 2014.Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 22 de diciembre de 2014.

- 4.- Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR.
- 5.- Informes municipales de fechas 3 de octubre de 2014; 6 de octubre de 2014; 23 de febrero de 2015 y 9 de abril de 2015; así como certificados municipales de fecha 23 de marzo 2015, relativos 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 los artículos 10 y 43.7 del RSR.
- 6.- Certificado municipal de fecha 26 de marzo de 2015, expresando que los terrenos donde se sitúan las instalaciones son clasificados como Suelo No Urbanizable Común y como Suelo No Urbanizable de Protección de Tendidos Eléctricos, según terminología de las NSPMAP de la provincia de Cuenca, planeamiento vigente en el municipio.
- 7.- Resolución de 17 de enero de 2013 de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca, sobre declaración de Impacto Ambiental del proyecto que nos ocupa donde, con las consideraciones que allí se establecen y que aquí damos por reproducidas, se concluye que la actuación proyectada es ambientalmente viable de acuerdo con lo previsto en dicha resolución. En dicha resolución se hace especial énfasis en el hecho de que el periodo de validez de esa resolución de 30 años siempre y cuando la actividad se realice de forma continuada o en su defecto se restaure toda la superficie afectada por la explotación hasta el momento de su paralización temporal.
- 8.- Informe favorable de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 13 de septiembre de 2013.
- 9.- Escrito de Red Eléctrica Española de fecha 2 de abril de 2014, donde se establecen las condiciones en las que deberá llevarse a cabo la explotación con respecto a la línea eléctrica existente. Condiciones que damos aquí por reproducidas.
- 10.- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 12 de enero de 2015, donde considera correcto desde el punto de vista metodológico y justificativo de la no afección a las aguas subterráneas, ni a la calidad de las mismas.
- 11.- Escrito del Coordinador Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca de fecha 21 de octubre de 2014, donde se comunica al Ayuntamiento de Montalbanejo que la autorización de explotación de arena que nos ocupa se encuentra en fase de instrucción.
- 12.- Declaración responsable formulada por la promotora.
- 13.- Notificación efectuada a los municipios colindantes. Según certificado municipal de fecha 26 de marzo de 2015, no se han producido alegaciones por parte de ningún municipio.
- 14.- Respecto del abastecimiento de agua, energía eléctrica y saneamiento, se justifica en la documentación remitida, que no son necesarios.

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.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

C/ Fermín Caballero, 20 (E. Autobuses) - 16071 Cuenca

ESTUDIO TÉCNICO.

El objeto de la presente calificación urbanística está conformado por la explotación a cielo abierto de arena, como recurso de la sección A), sita en las parcelas 227 y 68 del polígono 505 del término municipal de Montalbanejo.

Tal y como ha sido expuesto anteriormente, no se van a implantar ni la planta de tratamiento de áridos, ni la planta de dosificado y amasado de hormigón. Únicamente se solicita la calificación urbanística para la extracción de la arena.

El proyecto pretende la extracción de 627.445 m³ de tierra a lo largo de los 30 años de vida útil de la explotación, utilizando el método de explotación de "cielo abierto" en un único banco de 5 metros de profundidad media, con una profundidad máxima de 10 metros.

La superficie de las parcelas asciende a 12,4 hectáreas.

INFORME JURÍDICO.

Ha quedado debidamente justificado de conformidad con los artículos 60.c) y 61 del TRLOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo No Urbanizable Común y como Suelo No Urbanizable de Protección de Tendidos Eléctricos, encontrándonos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística al tratarse de un acto previsto en el apartado 3º.b) del número 1 del artículo 54 del TRLOTAU y el número 4 de ese mismo precepto. Por lo que respecta al Uso donde debe ser incluida la actividad que nos ocupa, sería el previsto en el artículo 11.4.a) del RSR, donde se regula dentro de los Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada, *"las actividades extractivas y mineras, entendiéndose por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos."* Este Uso es desarrollado posteriormente en el artículo 22 del RSR.

A su vez, 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 Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, al tratarse de una actividad extractiva y minera (art. 7.1.4), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación. En este sentido, el mencionado artículo 7 en su apartado prevé que la superficie mínima de la finca para la realización de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con actividades extractivas y mineras será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales, sin establecer en su apartado 4 % máximo de ocupación por la edificación.

Por otro lado, puesto que a día de hoy todavía no existe la autorización o informe favorables emitido por parte del órgano correspondiente con competencias en materia de minas, añadir que el TRLOTAU dispone en su artículo 63.1.2º a), segundo párrafo que, *"basta para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de la solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones..., en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal."* En similares términos se expresa el artículo 43.9 del RSR.

Por último, en cuanto a la superficie objeto de replantación, la misma se desarrollará de conformidad con las consideraciones 3.7 (paisaje) y 3.9 (Plan de Recuperación Ambiental) Resolución de 17 de enero de 2013 de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca, sobre declaración de Impacto Ambiental del proyecto que nos atañe.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) 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, por unanimidad, acuerda otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado, **condicionando su eficacia a la obtención de las correspondiente autorización por parte del órgano con competencias en materia de minas.**

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

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 la parcela sobre la 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 14.9.- EXPEDIENTE 13/15: "PROYECTO DE REHABILITACIÓN AUXILIAR CAPILLA UBICADA EN EL JARDÍN DEL CERRO, PROMOVIDO POR LA MERCANTIL ALVAC, S.A., EN EL MUNICIPIO DE BARAJAS DE MELO (CUENCA)

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, 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 de fecha 29 de febrero de 2015.
2. Justificación del trámite contemplado en el artículo 43.6 del RSR.
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 55, de 20 de marzo de 2015.
 - Periódico "Las Noticias de Cuenca" de la semana comprendida entre el 13 y el 19 de marzo de 2015.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 21 de abril de 2015.

4. Informe municipal de fecha 14 de abril de 2015 y certificado municipal de 21 de abril de 2015 relativos, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Que según el planeamiento vigente en el municipio, en ese tipo de suelo (SRNUEPn) únicamente están permitidas las construcciones que se autoricen por la Consejería de Agricultura y por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
 - 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 los artículos 10 del RSR.
 - d) Que el edificio objeto de rehabilitación (ermita) forma parte de la casa de Recreo de Fermín Caballero estando inventariada en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos con el número 45, grado de protección parcial.
5. Certificado municipal de fecha 21 de abril de 2015, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones son clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural.
6. Solicitud de informe a los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de fecha 18 de marzo de 2015.
7. Informe favorable a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 16 de enero de 2015. Sin perjuicio del sentido favorable de este informe, en el mismo se hace constar lo siguiente: *"No obstante, para su correspondiente autorización previa por este órgano a la oportuna licencia municipal de obras, el promotor de la actuación deberá presentar en el Ayuntamiento de Barajas de Melo el correspondiente proyecto técnico de obras suscrito por técnico competente (art. 2.2. de la Ley 38/99, de Ordenación de la Edificación), para su posterior remisión a este Servicio Periférico junto con el informe técnico municipal favorable respecto a la actuación de obras prevista."*

Del mismo modo en este informe se indica que la ermita objeto de rehabilitación se ubica *"en el paraje conocido por Jardín del Cerro, donde se localiza el conjunto protegido, denominado Casa de Recreo de Fermín Caballero (polígono 501, parc. 9515/249), incluido en el Inventario del Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha mediante su registro con nº*

07160270065 en el Anexo III Documento de Protección de Patrimonio Arqueológico de Barajas de Melo (expte. Cultura 071257-R)."

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 objeto del proyecto consiste en la rehabilitación de una edificación auxiliar-capilla privada existente en el paraje conocido por "Jardín del Cerro", dentro del conjunto protegido, denominado "Casa de Recreo de Fermín Caballero", en la parcela 249 del polígono 501 del término municipal de Barajas de Melo.

La edificación a rehabilitar es una pequeña capilla y sacristía en planta baja, y un almacén en planta superior, al cual se accede a través de una escalera de mano de madera, que tiene unas dimensiones de 5 metros de fachada y 15,25 metros de fondo.

Las actuaciones consistirán en:

Cubierta: En el desmontaje de la cubierta y la colocación de una nueva cubierta con vigas metálicas a dos aguas y la construcción de un nuevo acabado sobre estructura de vigas metálicas.

Parámetros:

- Cosido de grietas en parámetros.
- Trabado de muros perpendiculares.
- Saneado de los revestimientos exteriores.
- Reposición de acabados que se encuentren en mal estado.

La superficie total de la parcela es de 3,80 hectáreas y la superficie ocupada por las edificaciones existentes es la siguiente:

- 1.- Almacén:	78,00 m2
- 2.- Almacén:	40,00 m2
- 3.- Capilla objeto de rehabilitación:	80,63 m2
- 4.- Vivienda:	308,00 m2
- 5.- Vivienda:	12,00 m2
- 6.- Almacén:	47,00 m2
- Total:	562,63 m2

Descrita a grandes líneas la instalación, y puesto que la capilla es un elemento auxiliar que se comprende dentro de otro principal (Casa de Recreo de Fermín Caballero), se desprende que el USO de la misma es un USO RESIDENCIAL FAMILIAR (vivienda familiar aislada), de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.2 del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 20 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 de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre



determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 5 establece para este Uso en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección una superficie mínima de 3 hectáreas y un % máximo de ocupación por la edificación del 2%.

En el proyecto que nos atañe se vincula una superficie de 3,8 hectáreas, existiendo una superficie ocupada por la edificación de 562,63 m², lo que supone un porcentaje de superficie ocupada por la edificación del 1,49%.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento.

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 el artículo 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural según se desprende del certificado municipal de 21 de abril de 2015. 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 TR LOTAU y 37.2 del RSR.

Por otro lado, el artículo 63.1.2º.a) del TR LOTAU y 43.9 del RSR, prevén que en estos casos pueda otorgarse la calificación urbanística de forma condicionada. El segundo de los preceptos citados, en desarrollo de lo previsto en el TR LOTAU y prácticamente términos idénticos dispone lo siguiente: *“Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, y a tenor de lo dispuesto en los artículos 63 y 64 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones pertinentes, así como, de la evaluación de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, en particular la declaración de impacto ambiental otorgada conforme al proyecto objeto de dicha calificación urbanística, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.”* Como ha sido expuesto en el punto 5 del apartado de los Antecedentes, existe solicitud de informe a los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.b) 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, por unanimidad, acuerda otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado, **condicionando su eficacia a la obtención de la autorización/informe favorable de la Consejería de Agricultura y lo que allí se contenga.**

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

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 la parcela sobre la 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 15- RUEGOS Y PREGUNTAS.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levantó la sesión siendo las **13:00** horas del día y en el lugar más arriba señalado, de lo que doy fe como Secretario de la Comisión.

Vº Bº
EL PRESIDENTE
EL SECRETARIO

Fdo: D. Isidro Javier Zapata Romero Fdo: D. José Antonio Valdés Ruiz

