



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

ACTA Nº 3/2015

COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

En Cuenca, siendo las **12:15** horas del día 19 de junio 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.

D. José Antonio García Abarca, representante en materia de Medio Ambiente de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura.

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

D^a María Teresa Carrasco Verde, representante en materia de Sanidad de los Servicios Periféricos de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.

D. David Hernández Gil, representante en materia de Bienestar Social de los Servicios Periféricos de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales

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

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

D. Joaquín Ulpiano Losa Cabañero, 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^a. Luz López Martínez, representante en materia de Educación 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. 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 2/2015 correspondiente a la sesión celebrada el día 7 de mayo 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 ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VILLAR DE CAÑAS (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

Con fecha de entrada 30 de abril de 2015 se recibe en estos Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento el expediente referente a la Revisión del Plan de Ordenación Municipal, remitido por el



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

ayuntamiento de Villar de Cañas 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. Actuaciones Preliminares:

Tras la adjudicación del contrato de consultoría y asistencia para la redacción del POM, de fecha 30 de abril de 2007, el Ayuntamiento solicita información para llevar a cabo la redacción del plan, a las siguientes administraciones, con fecha 14 de junio de 2007:

- Diputación Provincial.
- Ministerio de Fomento. Carreteras del Estado.
- Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.
- Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Confederación Hidrográfica del Segura.
- Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- Delegación Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.
- Dirección General del Agua.
- Consejería de Trabajo y Empleo.
- Consejería de Educación y Ciencia.
- Consejería de Industria y Tecnología.
- Consejería de Bienestar Social.
- Consejería de Economía y Hacienda.
- Consejería de Sanidad.
- Consejería de Agricultura.
- Consejería de Vivienda y Urbanismo
- Consejería de Cultura.
- Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
- Consejería de Obras Públicas.
- Dirección General de Evaluación Ambiental.

Municipios: Alconchel de la Estrella, Montalbanejo, Montalbo, Villarejo de Fuentes, Villares del Saz y Zafra de Záncara.

Se emiten los siguientes informes:

- Diputación Provincial. 05-07-2007.

- Ministerio de Fomento. Carreteras del Estado. 27-06-2007.
- Confederación Hidrográfica del Tajo. 02-11-2007.
- Confederación Hidrográfica del Guadiana. 09-07-2007.
- Dirección General del Agua. 10-12-2007.
- Consejería de Educación y Ciencia. 13-11-2007.
- Consejería de Industria y Tecnología. 26-06-2007.
- Consejería de Bienestar Social. 27-06-2007.
- Consejería de Agricultura. 10-07-2007.
- Consejería de Vivienda y Urbanismo. 27-07-2007.
- Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural. 04-09 y 22-10-2007.
- Consejería de Obras Públicas. 04-09 y 22-10-2007.
- Dirección General de Evaluación Ambiental. 03-07-2007.

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

Con fecha 20 de enero de 2012 se publica en el BOP la Resolución de 18 de enero de 2012, de la Secretaría de Estado de Energía, se publica el Acuerdo de Consejo de Ministros de 30 de diciembre de 2011, por el que se aprueba la designación del emplazamiento del Almacén Temporal Centralizado de combustible nuclear gastado y residuos de alta actividad y su Centro Tecnológico Asociado, en el municipio de Villar de Cañas (Cuenca).

Providencia de Alcaldía de 1 de julio de 2013 solicitando a Secretaría informe sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir en la redacción y tramitación del POM.

La Secretaría emite el pertinente informe con fecha 8 de julio de 2013.

Con fecha 1 de agosto de 2013 el equipo redactor entrega el Avance del POM al Ayuntamiento.

El Ayuntamiento ha realizado las siguientes consultas, con fechas 2 y 5 de agosto de 2013:

A. Administraciones:

Petición de informes a distintas Administraciones Públicas:

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



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

- Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras del Estado.
- Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.
- Ministerio de Defensa.
- Ministerio de Industria, Energía y Turismo.
- Diputación Provincial.

Informes recibidos:

- Consejería de Fomento:
 - o Servicio de Urbanismo: 06-03-2013.
 - o Servicio de Industria y Energía: 07-10-2013.
 - o D. G. Carreteras: 29-11-2013.
 - o D.G. del Agua: Abastecimiento (03-09-2013) y Depuración (27-09-2013).
 - o D.G. Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial: 22-11-2013.
- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.
 - Accesibilidad: 27-03-2014.
 - Sanidad: 13-09-2013.
- Consejería de Educación Cultura y Deportes:
 - Educativo: 09-10-2013.
- Agricultura.
 - Servicio de Montes y Espacios Naturales: 26-11-2013.
 - Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental. 30-09-2013.
- Delegación Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha. Servicio de Protección Ciudadana: 25-11-2013.
- Confederación Hidrográfica del Guadiana. 25-10-2013.
- Ministerio de Fomento. Dirección General de Ferrocarriles. 04-09-2013.
- Ministerio de Fomento. AENA. 18-11-2013
- Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras del Estado. 13-09-2013.
- Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. 07-08-2013
- Ministerio de Defensa. 11-09-2013.
- Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Dirección General de Política Energética y Minas. 16-10-2013.
- Diputación Provincial: 21-08-2013.

B) Municipios

Solicitud de informe a los municipios colindantes, con fecha 5 de agosto de 2013: Zafra de CPOTU 3/2015

Záncara, Montalbanejo, Montalbo, Villarejo de Fuentes, Alconchel de la Estrella y Villares del Saz.

III. Art. 36.2 TRLOTAU: Trámite de Aprobación inicial

La Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, con fecha 8 de septiembre de 2014 informa que el ISA está completo y que puede continuar la tramitación del plan.

Resolución de Alcaldía de 2 de octubre 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 203 de 21-10-2014.
- Periódico "La Tribuna de Cuenca" 25-10-2014
- Tablón de edictos

Certificado de Secretaría de fecha 17 de diciembre de 2014 sobre las cinco alegaciones presentadas, que han sido debidamente informadas por el equipo redactor y resueltas por acuerdo municipal de 29 de abril de 2015 y debidamente notificadas.

Nº	NOMBRE Y APELLIDOS	Registro	Fecha	Alegaciones	Fecha Notificación
1	D. JOSÉ BELDA MARTÍNEZ Y Dª JOSEFA CARRASCOSA GARDE	855	11-11-14	ESTIMADA PARCIALMENTE	30-04-2015
2	ECOLOGISTAS EN ACCIÓN	918	3-12-14	DESESTIMADA	08-05-2015
3	Dª MERCEDES OLMO ZAFRA	936	9-12-14	DESESTIMADA	11-05-2015
4	Dª MARGARITA MARTÍNEZ JIMÉNEZ	930	9-12-14	DESESTIMADA	18-05-2015
5	ECOLOGISTAS EN ACCIÓN	945	11-12-14	ESTIMADA	08-05-2015

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

Se solicitan, con fecha 8 de octubre de 2014 los siguientes informes, según certificado Municipal de 8 de octubre de 2014.1

- Consejería de Agricultura.
- Consejería de Fomento.
- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.
- Consejería de Educación y Cultura y Deportes.
- Delegación Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.
- Consejería de Hacienda.
- Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- ENRESA.
- Ministerio de Fomento. Dirección General de Ferrocarriles.
- Ministerio de Fomento. AENA.
- Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras del Estado.
- Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.
- Ministerio de Defensa.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

- Ministerio de Industria, Energía y Turismo.
- Diputación Provincial.
- COCEMFE.
- Aspaym Cuenca.
- Agrupación Naturalista Esparvel Cuenca.
- Ecologistas en Acción Cuenca.
- Sociedad Española de Ornitología (SEO BIRDLIFE).
- WWF/ADENA- Fondo Mundial para la Naturaleza.

Se aportan los siguientes informes, según certificado de Secretaría de 17 de diciembre de 2014:

- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
 - Cultura: 05-11-2014.
 - Educativo: 19-11-2014.
- Delegación Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha. Servicio de Protección Ciudadana: 19-12-2014.
- Consejería de Fomento:
 - Dirección General de Carreteras: 26-11-2014.
 - Agencia del Agua: Depuración 19-11-2014 y Abastecimiento 4-11-2014.
 - Servicio de Urbanismo: 31-10-2014.
 - Servicio de Industria y Energía: 22-12-2014.
 - Sección de Minas: 29-10-2014.
- Consejería de Agricultura:
 - Servicio de Calidad e Impacto Ambiental: 24-10-2014.
 - Servicio de Montes y Espacios Naturales: 15-10-2014.
- Delegación Provincial de Sanidad y Asuntos Sociales:
 - Sanidad: 19-12-2014.
 - Accesibilidad: 29-12-2014.

-Confederación Hidrográfica del Guadiana. 22-12-2014.

"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

Cauces, zona de servidumbre, zona de Policía y zona inundable

En el desarrollo urbano que contempla el Plan de Ordenación Municipal de Villar de Cañas, se ha constatado que no hay afección a ningún cauce de dominio público hidráulico.

Con respecto al resto de cauces presentes en este término municipal, se clasifican como Suelo rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental Hidráulica. Estos cauces, tal y como establece el artículo 6 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril y modificado por el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, "están en toda su extensión longitudinal:

- a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público, que se regula en este reglamento.*
- b) A una zona de policía de cien metros de anchura, en el que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.*

Cualquier actuación que se pretenda realizar en estas zonas estará sujeta a la correspondiente autorización administrativa por parte de este Organismo de cuenca.

...

Por todo lo expuesto anteriormente se deberá tener en consideración lo indicado sobre los recursos hídricos para el desarrollo de las actuaciones contempladas en el Plan de Ordenación de Villar de Cañas (Cuenca), así como las consideraciones sobre la red de saneamiento, depuración y vertido de dichos desarrollos."

- Ministerio de Defensa: 06-04-2014.
- Ministerio de Industria, Energía y Turismo: DG de Política Energética y Minas. 05-12-2014.
- Subdelegación de Cuenca. Área de Industria y Energía. Fecha 4 de diciembre de 2014.
- AENA: 12-11-2014.
- Ministerio de Fomento. Carreteras. 24-10-2014:

"Por todo lo cual, informamos favorablemente, haciendo constar que la mejora de la carretera en su enlace con la Autovía debe adaptarse a lo establecido en la resolución que autorice este enlace, pues la de 6 de septiembre de 2012 tiene en trámite solicitud de modificación."

- Dirección General de Ferrocarriles. 28-10-2014:

"Desde el punto de vista de la planificación ferroviaria no existe ningún aspecto que deba ser tenido en cuenta en el Plan de Ordenación Municipal de Villar de Cañas."

- Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. 16-10-2014.

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

- Diputación Provincial. 20-10-2014.

C) Dictamen de los Municipios colindantes

Solicitud de informe a los municipios colindantes, con fecha 8 de octubre de 2014: Zafra de Zancara, Montalbanejo, Montalbo, Villarejo de Fuentes, Alconchel de la Estrella y Villares del Saz.



Comisión de Concertación Interadministrativa: Art. 10.6 del TRLOTAU.

Solicitud del Ayuntamiento de Villar de Cañas de fecha 18 de diciembre de 2014.

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

D) Otros.

El Ayuntamiento aporta dos peticiones de informes, uno al Servicio de Carreteras de la Consejería de Fomento de Cuenca de fecha 22-01-2015, contestado con fecha 26 de enero de 2015 y otro a la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales de fecha 18 de marzo de 2015.

IV. Art. 36.3 TRLOTAU: Aprobación Inicial

Concluidos los trámites anteriores, por Providencia de Alcaldía de fecha 17 de abril de 2015 dispone: por un lado, que la Secretaría emita informe-propuesta, que lo emite con fecha 20 de abril de 2015, y por otro, que se traslade el expediente a la Comisión informativa de Carácter General para su estudio y propuesta de aprobación inicial, que se elevará al Pleno en la próxima sesión que se celebre, que dictamina con fecha 23 de abril de 2015.

El Ayuntamiento efectúa la aprobación inicial en Pleno sesión ordinaria, celebrado el 29 de abril de 2015, en él se ACUERDA:

"PRIMERO. Estimar la parte de la alegación presentada por don José Belda Martínez referente a la titularidad de la parcela y desestimar la parte referente al cambio de clasificación urbanística del suelo, y estimar la alegación presentada por Ecologistas en Acción, referente a la Parcela 1002 del polígono 503, en ambos casos por la argumentación y siguiendo el criterio expuesto por el arquitecto redactor del Plan de Ordenación, Don Carlos Bermejo Patón.

SEGUNDO. Desestimar las alegaciones formuladas por:

Alegación nº 2: Ecologistas en Acción de fecha 03/12/2014 – Nº de registro de entrada: 918

En base a los motivos expuestos por el arquitecto redactor del Plan, Don Carlos Bermejo Patón:

No queda justificada en la alegación la existencia de un aumento demográfico excesivo, puesto que para la realización de esas previsiones no se debe utilizar el número de habitantes obtenidos de la aplicación del concepto Densidad Poblacional de la disposición Preliminar del TRLOTAU. El Plan prevé con la colmatación de todos los suelos urbanos no consolidados y los urbanizables residenciales previstos, un aumento poblacional en 2027 (horizonte temporal) que supone 2,70 veces la censada actualmente.

El Plan ha considerado y considerará, como no podría ser de otra manera, las indicaciones de todos y cada uno de los órganos sectoriales con competencias para realizarlas. Todos los informes sectoriales incluidos en el informe único de concertación interadministrativa han sido tenidos en cuenta en la elaboración de esta versión del POM para su aprobación inicial, quedando recogidas sus indicaciones.

El balance económico del Plan es claramente positivo, resultando justificada la viabilidad e idoneidad de la ordenación urbanística prevista en relación con los recursos económicos de los agentes que van a intervenir en la gestión del Plan.

Alegación nº 3: Mercedes Olmo Zafra, de fecha 09/12/2014 - Nº de registro de entrada: 936

En base a los motivos expuestos por el arquitecto redactor del Plan, don Carlos Bermejo Patón:

No procede el cambio de clasificación de la parcela por incumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 24.1 del TRLOTAU.

Alegación nº 4: Margarita Martínez Jiménez, de fecha 09/12/2014 - Nº de registro de entrada: 930

En base a los motivos expuestos por el arquitecto redactor del Plan, don Carlos Bermejo Patón:

No procede el cambio de clasificación de la parcela por incumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 24.1 del TRLOTAU.

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

CUARTO. Una vez diligenciado, elevar el expediente de Plan de Ordenación Municipal a la Comisión Provincial de Urbanismo, con el fin de que resuelva sobre su aprobación definitiva."

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

- Publicación de la aprobación inicial:

Periódico "La Tribuna de Cuenca" 01-05-2015

DOCM nº 89 08-05-2015

Tablón de Edictos.

- Notificación a los interesados personados en las actuaciones y publicación en el BOP nº 55 de fecha 11 de mayo de 2015 del acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación de fecha 29 de abril de 2015, aprobando inicialmente el POM y resolviendo las alegaciones presentadas al mismo.

B. FASE AUTONÓMICA

V. Art. 37 TRLOTAU: Trámite de Aprobación definitiva

Recibida la solicitud de Aprobación definitiva, con fecha 30 de abril de 2015 y durante el período consultivo y de análisis, los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento:

a) Recaba los siguientes informes de adecuación, con fechas 4-05 y 2-06-2015:

- Consejería de Fomento. Dirección General de Carreteras.15-05-2015:"...**informa favorablemente** el Plan de Ordenación de Municipal de Villar de Cañas,..".
- Consejería de Agricultura. Informe de 21 de mayo de 2015 de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental sobre la Memoria Ambiental del plan denominado "POM DE VILLAR DE CAÑAS", (publicado en el DOCM Nº 114 de 12-6-2015):" *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 Villar de Cañas (Cuenca), por lo que se muestra acuerdo con la Memoria Ambiental presentada por el órgano promotor*".



- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.

- **Accesibilidad.** 28-05-2015: "Se informa favorablemente el Plan de Ordenación Municipal de Villar de Cañas a efectos de cumplimiento del art. 135.2.b del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU".

- **Sanidad.** 21-05 y 8-6-2015:..." Una vez comprobada y estudiada la documentación aportada en formato digital, han sido eliminados del presente informe los distintos apartados a los que se hacían mención en el informe anterior de fecha 21 de mayo de 2015 una vez justificados.

...

..."Esta Consejería de Sanidad y Asuntos sociales no pueden entrar a valorar la posible conexión del sistema de abastecimiento del complejo ATC/CTA al sistema de abastecimiento del municipio de Villar de Cañas al carecer de competencias para valorar la instalación y funcionamiento del mencionado complejo, recordándose que deberá ser la autoridad competente, como órgano sustantivo el Ministerio de Industria, Energía y Turismo a través del Consejo de Seguridad Nuclear y como órgano ambiental el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente quienes deban valorar la posible conexión planteada por el POM al sistema de abastecimiento del municipio. De esta manera, esta Consejería no tiene inconveniente en **informar favorablemente** el sistema de abastecimiento de agua planteado con exclusión de la conexión del complejo ATC/CTA a dicho sistema, siendo por lo tanto y en cumplimiento del **artículo 200** de las normas urbanísticas del POM que establecen las condiciones particulares de diseño y ejecución de los servicios urbanísticos a implantar para posteriores conexiones en cuanto al abastecimiento de agua que menciona "en el trazado y dimensionado de redes principales, se tendrá en cuenta las posibles conexiones con otras áreas contiguas, al que se urbaniza, en base a la capacidad y características de las redes generales previstas y la previsión de posibles enlaces con zonas colindantes de posible dependencia" será la Autoridad Competente en la materia mediante la correspondiente autorización administrativa quién autorice la posible conexión del complejo ATC/CTA al sistema de abastecimiento municipal de Villar de Cañas".

- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

- **Dotacional Educativo:** 27-05- y 08-06-2015:..." El POM de Villar de Cañas ha revisado las cuestiones indicadas en el informe emitido con fecha 27 de mayo de 2015. Por tanto, **se considera correcto** el documento en materia de dotacional educativo y deportivo.

Quando se lleve a cabo el desarrollo de cada uno de los ámbitos pendientes de ordenación detallada se deberá solicitar informe a la Consejería competente en materia de educación y deporte."

- **Cultura:** 08-05-2015: "Informar **FAVORABLEMENTE** el referido Plan de Ordenación Municipal de Villar de Cañas (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 Cultural) 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."

- **Confederación Hidrográfica del Guadiana. 21-05-2015:**

"El Ayuntamiento de Villar de Cañas solicita con fecha 08-10-14 informe en relación al Plan de Ordenación Municipal de este municipio (versión Julio 2014), que contempla además el núcleo de Casalunga y el Almacén Temporal Centralizado, su Centro Tecnológico Asociado y del Parque Empresarial.

El Área de Gestión Medioambiental e Hidrología de esta Confederación emitió informe con fecha 25-10-13 y referencia EIA 13/192, durante el trámite de consultas previas en el procedimiento de evaluación de impacto ambiental de este POM, en el sentido de que "no existía recurso suficiente para atender las previsiones de este POM".

El Área de Gestión del DPH de esta Confederación emitió informe con fecha 22-12-14 en relación a este POM en su versión de Julio de 2014.

El Coordinador Provincial de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, remite oficio con fecha 04-05-15 y registro de entrada en este Organismo 11-05-15, por el cual solicita informe sobre el Plan de Ordenación Municipal de Villar de Cañas (Cuenca), en su versión de Marzo de 2015.

Analizada la nueva documentación aportada se procede a actualizar el informe de fecha 22-12-14 citado anteriormente.

El Plan de Ordenación Municipal de Villar de Cañas prevé los siguientes desarrollos urbanísticos:

Suelo Urbano No Consolidado

- 3 Unidades de Actuación Residenciales (UA.1, UA.2 y UA.3) clasificadas como suelo urbano no consolidado de uso residencial, con una superficie total de 3,57 ha y una población de 136 habitantes.*

Suelo Urbanizable:

- 11 Sectores Urbanizables Residenciales (S.1, S.2, S.3, S.5, S.6, S.7, S.8, S.9, S.10, S.11 y S.12) clasificados como suelo urbanizable de uso residencial, con una superficie total de 103,31 ha y una población de 1.219 habitantes*
- 2 Sectores Urbanizables Industriales (S.4 y S.13 "Parque empresarial") clasificados como suelo urbanizable de uso industrial, con una superficie total de 21,28 ha.*

La población actual de Villar de Cañas es de 476 habitantes y la del núcleo de Casalunga de 88 habitantes (INE, 2014) y se estima, como consecuencia de la próxima instalación en el municipio del Almacén Temporal Centralizado, su Centro Tecnológico Asociado y del Parque Empresarial, que una vez desarrollado el POM la población total del municipio ascenderá a 7.147 habitantes, de los que 4.234 corresponderían al núcleo de Villar de Cañas (2.516 habitantes fijos y 1.718 habitantes estacionales); y 2.913 al núcleo de Casalunga (620 habitantes fijos y 2.293 habitantes estacionales).

Con respecto a lo anterior se observa que no se corresponde el incremento poblacional previsto en los núcleos de Villar de Cañas y de Casalunga, con el suelo clasificado anteriormente descrito.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

En virtud de lo dispuesto en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, las Confederaciones Hidrográficas emitirán informe previo en materia de ordenación del territorio y urbanismo pronunciándose expresamente sobre:

- *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 policía.*
- *Existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas.*

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

Cauces, zona de servidumbre, zona de policía y zona inundable

Nos remitimos al informe de 22 de diciembre de 2014.

Red de saneamiento, depuración y vertido

En la nueva documentación aportada se ha estimado el volumen actual de aguas residuales en 95,25 m³/día (34.766,25 m³/año), y el volumen de aguas residuales generado con el total desarrollo del Plan en 622,64 m³/día (227.263,6 m³).

*Con respecto al **parque empresarial**, se prevé una red de saneamiento separativa, en la que la red de aguas residuales se conectará con la EDAR donde se efectúa el vertido del núcleo de Villar de Cañas; y la red de pluviales se conducirá a una balsa que contará con un sistema separador de arenas y otro de hidrocarburos y grasas, desde donde serán vertidas a un arroyo innominado. Según la documentación, el volumen de aguas residuales estimado para el parque empresarial ascendería a 53,89 m³/día (19.669,85 m³/año).*

Se deberá comprobar que los colectores de la red saneamiento y la nueva EDAR tienen capacidad suficiente para evacuar y tratar adecuadamente el incremento de caudal de aguas residuales generado, que supera el volumen autorizado, por lo se deberá solicitar la revisión de la autorización de vertido que ampare, tanto el vertido actual del municipio como el que resulta del desarrollo de los nuevos sectores planificados.

*Con respecto a la urbanización **Casalonga**, en la que el tratamiento de las aguas residuales se realiza de forma individual en cada parcela mediante fosas sépticas, nos remitimos a lo indicado en el informe de fecha 25-10-13.*

Además de lo anterior, se deberá tener en consideración todo lo indicado en el referido informe.

Existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas

Consultados los datos obrantes en este Organismo, actualmente existen los siguientes expedientes de concesión de aguas para el abastecimiento del municipio de Villar de Cañas:

- a. *Expediente 639/2013. Concesión de aguas públicas subterráneas para el abastecimiento de la población de Villar de Cañas (en trámite).*
- b. *Expediente 2299/1951. Aprovechamiento de aguas públicas superficiales desde el río Záncara para uso riego y de abastecimiento (excepto consumo humano) de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización Casalonga, con un volumen otorgado de 26.100 m³/año*

para riego y 168.480 m³/año para abastecimiento.

- c. Expediente 29/2014. Concesión de aguas públicas subterráneas para uso industrial del Almacén Temporal Centralizado (ATC) y Centro Tecnológico Asociado (CTA) (en trámite).

Según la nueva documentación aportada, la demanda de abastecimiento de agua con el total desarrollo de las previsiones del POM en su horizonte temporal (año 2027) ascendería a los siguientes volúmenes:

- a. Núcleo de Villar de Cañas: 7,20 l/s, equivalente a 227.147,30 m³/año.
b. Urbanización Casalonga: 5,49 l/s, equivalente a 173.081,69 m³/año.
c. Parque empresarial (Sector 13): 0,66 l/s, equivalente a 20.661,12 m³/año.

Para el total desarrollo del suelo urbano y la ejecución de los desarrollos urbanísticos contemplados en este POM, se han previsto los siguientes subsistemas de abastecimiento:

- Subsistema de Abastecimiento 1: Para el Suelo Urbano existente y los nuevos Suelos Urbanos No Consolidados y Urbanizables, el abastecimiento se resolverá desde la concesión de aguas para la población de Villar de Cañas correspondiente al expediente en trámite 639/2013.
- Subsistema de Abastecimiento 2: Para el Sector 13 "Parque Empresarial" y el apoyo eventual del ATC y CTA asociado, se plantea realizar una conexión desde el depósito municipal de Villar de Cañas.
- Subsistema de Abastecimiento 3: Para el ATC y CTA asociado el abastecimiento se resolverá desde la concesión de aguas para uso industrial correspondiente al expediente en trámite 29/2014.

De conformidad con lo dispuesto en el Anejo n° 4 Usos y Demandas del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Guadiana, aprobado por Real Decreto 354/2013, de 17 de mayo, los volúmenes brutos estimados para el municipio de Villar de Cañas ascienden a: 55.000 m³/año, 55.000 m³/año y 56.000 m³/año, respectivamente para los horizontes temporales de 2015, 2021 y 2027.

El expediente de concesión que tramita actualmente la Comisaría de Aguas para el núcleo de Villar de Cañas (639/2013) cuenta con informe de compatibilidad de la Oficina de Planificación Hidrológica de fecha 07-02-2014 para un volumen anual de 55.000 m³/año.

Con respecto a la urbanización de Casalonga, el consumo previsto es superior al volumen otorgado para abastecimiento no poblacional, por lo que se deberá proceder a la correspondiente modificación de características de la misma, que ampare el consumo actual y el incremento previsto. No obstante hay que significar que este volumen concedido **excluye** el uso para consumo humano.

En el caso del ATC y CTA la existencia de recursos hídricos estará supeditada a la obtención de la concesión que actualmente se encuentra en trámite (29/2014) y cuenta con informe de compatibilidad de la Oficina de Planificación Hidrológica de fecha 02-06-2014 para un volumen anual de 15.000 m³/año.

Considerando los consumos previstos en estos desarrollos y las asignaciones que el vigente Plan Hidrológico establece para la población de Villar de Cañas, no se puede acreditar la existencia de recursos hídricos suficientes para llevar a cabo las actuaciones contempladas en este POM.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

No obstante lo anterior y a la vista del informe que emite la Oficina de Planificación Hidrológica de esta Confederación con fecha 08-08-2013, en tanto en cuanto no se revise el Plan Hidrológico de cuenca y se establezcan las nuevas asignaciones hídricas para el horizonte temporal 2021 atendiendo a los nuevos datos de proyección de población, que tendrán en cuenta, en su caso, las necesidades adicionales por posible crecimiento de población, consecuencia de la construcción y explotación del Complejo ATC y el desarrollo municipal asociado al mismo, la existencia de recursos hídricos estará supeditada a la obtención de la concesión que actualmente se encuentra en trámite.

CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto anteriormente se deberá tener en consideración lo indicado sobre los recursos hídricos para el desarrollo de las actuaciones contempladas en el Plan de Ordenación Municipal de Villar de Cañas (Cuenca); así como las consideraciones sobre la red de saneamiento, depuración y vertido de dichos desarrollos".

- **Ministerio de Industria, Energía y Turismo.** Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información. 28-05-2015: *"De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, se emite **informe favorable** en relación con la adecuación del PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VILLAR DE CAÑAS (CUENCA) a la normativa sectorial de telecomunicaciones".*
- **Diputación Provincial.** 11-05-2015: *"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 Villar de Cañas.*

No obstante, en la zona de travesía de la CUV-3231, clasificada como Sistema General SG-DC.2 y V-2 que discurre junto al Suelo Urbanizable, deberá acotarse la línea de edificación y la anchura del viario correspondiente a dicho Sistema General".

- b) Requiere al Ayuntamiento de Villar de Cañas 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 25 y 28 de mayo y 2 de junio de 2015.

El Ayuntamiento con fecha **17 de junio de 2015**, subsana y completa el expediente, atendiendo los requerimientos realizados, aportando dos ejemplares del POM, en soporte papel e informático, debidamente diligenciados y sellados, así como la siguiente documentación:

Certificado municipal de fecha 17 de junio de 2015 relativo al ACUERDO DEL PLENO DE APROBACIÓN INICIAL, del siguiente tenor literal:

"ACUERDO DEL PLENO DE APROBACIÓN INICIAL

Doña María Carmen Barco Díaz, Secretaria del Ayuntamiento de VILLAR DE CAÑAS (Cuenca)

CERTIFICO

Que en sesión extraordinaria del Pleno de fecha diecisiete de junio de dos mil quince con la asistencia de seis de los siete concejales que integran la Corporación, entre otros, se adoptó el Acuerdo del tenor literal siguiente:

PUNTO NOVENO.- Aprobación de las rectificaciones al documento del Plan de Ordenación Municipal aprobado inicialmente el 29 de abril de 2015, como resultado del período consultivo y de análisis realizado en cumplimiento del trámite previsto en el artículo 37.1 del TRLOTAU.

Por el señor Alcalde se da cuenta al pleno de que conforme a lo establecido en el Artículo 82 apartado 3 de Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, presenta al pleno esta proposición para proceder a la aprobación de las rectificaciones al documento del Plan de Ordenación Municipal aprobado inicialmente el 29 de abril de 2015, como resultado del período consultivo y de análisis realizado en cumplimiento del trámite previsto en el artículo 37.1 del TRLOTAU.

Dado que las Comisiones informativas del Ayuntamiento están integradas por todos los concejales, que el contenido del Plan de Ordenación Municipal es sobradamente conocido por los señores concejales y que las rectificaciones introducidas al documento del Plan de Ordenación Municipal aprobado inicialmente el 29 de abril de 2015, como resultado del período consultivo y de análisis realizado en cumplimiento del trámite previsto en el artículo 37.1 del TRLOTAU, que establece:

“Artículo 37. La tramitación para la aprobación definitiva de los Planes de Ordenación Municipal, Planes de Delimitación de Suelo Urbano, determinados Planes Especiales y Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.

La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, una vez recibida la solicitud de aprobación definitiva, iniciará un período consultivo y de análisis del Plan de Ordenación Municipal, Plan de Delimitación de Suelo Urbano, Plan Especial que no sea de reforma interior y que afecte a elementos integrantes de la ordenación estructural o Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos correspondientes con la Administración promotora y las demás Administraciones afectadas en los términos del artículo 10. Durante este período consultivo.

- a) Recabará los informes oportunos.
- b) Requerirá, si fuera preciso, a la Administración promotora del Plan para que complete el expediente, subsane los trámites que se echen en falta o motive y aclare formalmente las propuestas de formulación o finalidad imprecisas.
- c) Ofrecerá, en su caso, alternativas técnicas de consenso interadministrativo.
- d) Otorgará directamente la aprobación definitiva, obviando o abreviando el período consultivo cuando el expediente sometido a su consideración así lo permita.”

Considera urgente proceder a la aprobación de las rectificaciones realizadas, con el fin de que por la Comisión Provincial de Urbanismo pueda procederse a la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal, de modo que, tras la publicación en los diarios oficiales, se pueda empezar con la tramitación del Proyecto de Actuación Urbanizadora que llevará a la construcción de un hotel, zona de actividades deportivas e infraestructuras que crearán empleo en Villar de Cañas y su Comarca, por lo que solicita que el Pleno ratifique la inclusión de este asunto en el orden del día.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

Por 5 votos a favor y 1 en contra, el Pleno ratifica la inclusión de este asunto en el Orden del día, procediendo entonces el pleno a debatir la proposición

"Considerando que, con fecha 29 de abril de 2015, el pleno de la Corporación, visto el informe de Secretaría de fecha veinte de abril de dos mil quince, y el Dictamen de la Comisión informativa de 23 de abril de dos mil quince, en 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.II) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, con los votos a favor de Don José María Sáiz Lozano, Don Raúl Rubio Sáiz, Don Amalio Sáez Rodrigo, Doña M^a del Carmen Villa Ramírez y Don Antonio Naharros Moreno; el voto en contra de Doña Olga Bravo Losada y la abstención de Don Francisco Javier Villalón Rubio, que representa la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación ACORDÓ:

"PRIMERO. Estimar la parte de la alegación presentada por don José Belda Martínez referente a la titularidad de la parcela y desestimar la parte referente al cambio de clasificación urbanística del suelo, y estimar la alegación presentada por Ecologistas en Acción, referente a la Parcela 1002 del polígono 503, en ambos casos por la argumentación y siguiendo el criterio expuesto por el arquitecto redactor del Plan de Ordenación, Don Carlos Bermejo Patón.

SEGUNDO. Desestimar las alegaciones formuladas por:

Alegación nº 2: Ecologistas en Acción de fecha 03/12/2014 – Nº de registro de entrada: 918

En base a los motivos expuestos por el arquitecto redactor del Plan, Don Carlos Bermejo Patón:

No queda justificada en la alegación la existencia de un aumento demográfico excesivo, puesto que para la realización de esas previsiones no se debe utilizar el número de habitantes obtenidos de la aplicación del concepto Densidad Poblacional de la disposición Preliminar del TRLOTAU. El Plan prevé con la colmatación de todos los suelos urbanos no consolidados y los urbanizables residenciales previstos, un aumento poblacional en 2027 (horizonte temporal) que supone 2,70 veces la censada actualmente.

El Plan ha considerado y considerará, como no podría ser de otra manera, las indicaciones de todos y cada uno de los órganos sectoriales con competencias para realizarlas. Todos los informes sectoriales incluidos en el informe único de concertación interadministrativa han sido tenidos en cuenta en la elaboración de esta versión del POM para su aprobación inicial, quedando recogidas sus indicaciones.

El balance económico del Plan es claramente positivo, resultando justificada la viabilidad e idoneidad de la ordenación urbanística prevista en relación con los recursos económicos de los agentes que van a intervenir en la gestión del Plan.

Alegación nº 3: Mercedes Olmo Zafra, de fecha 09/12/2014 - Nº de registro de entrada: 936

En base a los motivos expuestos por el arquitecto redactor del Plan, don Carlos Bermejo Patón:

No procede el cambio de clasificación de la parcela por incumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 24.1 del TRLOTAU.

Alegación nº 4: *Margarita Martínez Jiménez, de fecha 09/12/2014 - Nº de registro de entrada: 930*

En base a los motivos expuestos por el arquitecto redactor del Plan, don Carlos Bermejo Patón:

No procede el cambio de clasificación de la parcela por incumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 24.1 del TRLOTAU.

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

CUARTO. *Una vez diligenciado, elevar el expediente de Plan de Ordenación Municipal a la Comisión Provincial de Urbanismo, con el fin de que resuelva sobre su aprobación definitiva."*

Considerando que en el Diario Oficial de Castilla - La Mancha nº 114, de fecha 12 de junio de 2015 se ha publicado el Anuncio de 28/05/2015, de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, sobre la realización de la evaluación ambiental del plan o programa denominado: Plan de Ordenación Municipal de Villar de Cañas (expediente PLA-SC-13-0300) en el término municipal de Villar de Cañas (Cuenca) cuyo órgano promotor es el Ayuntamiento de Villar de Cañas [2015/6992], por el que, en sus conclusiones, establece que: "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 Ordenación Municipal de Villar de Cañas (Cuenca), por lo que se muestra de acuerdo con la Memoria Ambiental presentada por el órgano promotor.

Considerando que el documento del Plan de Ordenación Municipal que ahora se presenta a la consideración del Pleno incluye todas las rectificaciones que los Servicios Periféricos en Cuenca de la Consejería de Fomento, competente en materia de ordenación territorial y urbanística, ha considerado necesarias incluir tras el periodo consultivo y de análisis del Plan de Ordenación Municipal, con este Ayuntamiento de Villar de Cañas como administración promotora y las demás Administraciones afectadas en los términos del artículo 10 del TRLOTAU. Durante este período consultivo se han recabado los informes oportunos y ejecutado todos los trámites previstos en el artículo 37.1 del TRLOTAU.

Por lo expuesto, se propone al Pleno de la Corporación la adopción del siguiente ACUERDO:

PRIMERO. *Aprobar inicialmente el Plan de Ordenación municipal de Villar de Cañas y su Memoria Ambiental, con las rectificaciones resultantes del período consultivo y de análisis realizado en cumplimiento del trámite previsto en el artículo 37.1 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.*

SEGUNDO. *Una vez diligenciado, elevar el expediente de Plan de Ordenación Municipal a los Servicios Periféricos en Cuenca de la Consejería de Fomento en Cuenca, con el fin de que resuelva sobre su aprobación definitiva.*

Sometida la propuesta a votación, el Pleno de la Corporación en 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



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

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.II) de la ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, con los votos a favor de:

Acalde: Don José María Sáiz Lozano.

Concejales: Don Raúl Rubio Saiz

Don Amalio Sáez Rodrigo

Doña María del Carmen Villa Ramírez

Don Antonio Naharros Moreno

y el voto en contra de Doña María del Carmen Ramos Olmo

Que representa la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación:

ACUERDA

"PRIMERO. Aprobar inicialmente el Plan de Ordenación Municipal de Villar de Cañas y su Memoria Ambiental, con las rectificaciones resultantes del período consultivo y de análisis realizado en cumplimiento del trámite previsto en el artículo 37.1 del Decreto legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

SEGUNDO. Una vez diligenciado, elevar el expediente del Plan de Ordenación Municipal a los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Cuenca, con el fin de que resuelva sobre su aprobación definitiva".

Y para que conste, a los efectos oportunos en el expediente de su razón, de orden y con el Vº Bº del Sr. Alcalde, con la salvedad prevista en el artículo 206 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, se expide la presente en Villar de Cañas, a 17 de junio de 2015."

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

ESTUDIO TÉCNICO

El Plan de Ordenación Municipal de Villar de Cañas, ha sido formulado por el Ayuntamiento de Villar de Cañas en el ejercicio de sus competencias y redactado por el equipo técnico dirigido por el Arquitecto D. Carlos Bermejo Patón.

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 Villar de Cañas se sitúa en el cuadrante suroeste de la provincia de Cuenca. Según el IGN, su referencia de localización es 39°47' norte y 2°34' oeste.

Se extiende sobre una superficie de 70.296.196,78 m², lo que supone un 0,41% del total de la provincia de Cuenca (17.141 Km²). Se encuadra en la comarca natural denominada Mancha Alta.

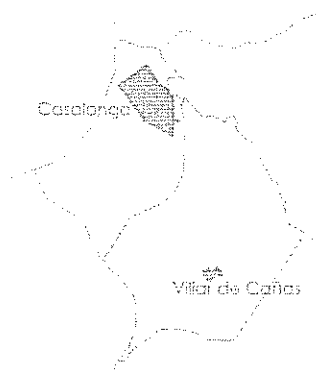
El término municipal de Villar de Cañas limita:

- Al norte con Zafra de Zancara,
- Al este con Villares del Saz y Montalbanejo,
- Al oeste con Villarejo de Fuentes y Montalbo, y
- Al sur con Alconchel de la Estrella.

Las infraestructuras de comunicación existentes en el municipio y su entorno, utilizadas para el acceso a los dos núcleos de población con los que cuenta el término de Villar de Cañas (Villar de Cañas y Casalonga) y para su interrelación con los núcleos urbanos próximos, están constituidas por las siguientes carreteras:

- CM 3118,
- CUV 3231,
- Zafra de Zancara – Villar de Cañas.

Existen dos núcleos urbanos en el municipio, Villar de Cañas y Casalonga, separados por el Río Zancara que atraviesa el término de norte a sur.



El núcleo de Villar de Cañas, centro administrativo del municipio, es el que cuenta con mayor actividad y menor extensión. Tiene una superficie aproximada de 35 ha. Se sitúa al sur del término a una altitud media de 819 metros. Su población es de 397 habitantes según el último padrón municipal disponible de febrero de 2015.

El núcleo de Casalonga está conformado por una enorme urbanización residencial con una superficie aproximada de 367 ha, construida en 1973. Se sitúa al norte del término a una altitud media de 811 metros. Su población es de 104 habitantes según el último padrón municipal disponible de febrero de 2015.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

La población total del municipio es de 501 habitantes, por lo que la densidad poblacional del término es de 7,13 hab/km², inferior a la media provincial de 12,78 hab/km².

Planeamiento vigente:

Villar de Cañas cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento NSP tipo A aprobadas definitivamente por la CPU el 5 de marzo de 1992 (Publicación DOCM nº 59 de 5 de agosto de 1992).

Posteriormente, se redacta la Modificación Puntual nº1 que fue aprobada definitivamente por la CPU el 11 de noviembre de 2005 (Publicación DOCM nº 236 de 23 de noviembre de 2005).

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villar de Cañas fueron redactadas y aprobadas con anterioridad a la entrada en vigor del TRLOTAU. No clasifican suelo urbanizable. Definen, por tanto, dos clases de suelo, el urbano y el no urbanizable, denominación utilizada antes de la entrada en vigor del TRLOTAU, y equivalentes en la actualidad al urbano y el rústico.

El resumen de superficies de las distintas clases y categorías del suelo en Villar de Cañas según las NSP'92 vigentes y su Modificación Puntual nº1 es el que seguidamente se aporta.

TERMINO MUNICIPAL				70.296.196,78 m ²	100,00%
SUELO NO URBANIZABLE				66.317.837,93 m ²	94,34%
	Zona 11- TOLERANCIA DE USO Y EDIFICACION AGRICOLA-GANADERO	121.537,06 m ²			
	Zona 12- NO URBANIZABLE COMÚN	56.877.730,95 m ²			
	Zona 13- NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO	7.348.501,59 m ²			
	Zona 14- PROTECCIÓN DE VÍAS DE COMUNICACIÓN (*1)	394.852,57 m ²			
	Zona 15- PROTECCIÓN DE CAJES Y ZONAS HÚMEDAS (*2)	1.514.011,50 m ²			
	Zona 16- PROTECCIÓN DE TENDIDOS ELÉCTRICOS	71.204,26 m ²			
SUELO URBANO				3.978.358,85 m ²	5,66%
VILLAR DE CAÑAS		316.972,17 m ²			
CASALONGA		3.661.386,73 m ²			
(*1) Total Zona 14				444.195,89 m ²	Coinciden con Zona 13 31.785,23 m ²
(*2) Total Zona 15				2.473.592,07 m ²	Coinciden con Zona 13 7.558,07 m ²

Edificabilidad Preexistente según aplicación 5.3.2 NTP:

Para el cálculo de la intensidad neta de la edificación se han seguido las determinaciones del apartado 5.3.2. de las NTP, tanto para el núcleo de Villar de Cañas como para el de Casalonga. Todo ello a partir del conjunto de planos I.12 donde se recogen las edificaciones existentes con indicación de su número de plantas y del conjunto de planos I.13 donde se refleja el suelo ocupado y vacante.

1. Intensidad en el núcleo urbano de Villar de Cañas:

Según los condicionantes establecidos en el art 45 del TRLOTAU, la superficie del SUC del núcleo de Villar de Cañas asciende a 351.878,23 m². Por lo tanto, para el cumplimiento del estándar de calidad urbana determinado por el artículo 23 del RPLATAU establecido en un tercio de la superficie del SUC destinada a dotaciones, debería existir 117.292,74 m² de viario, zonas verdes y equipamientos.

Tal y como se indica en el plano I.12 en el núcleo urbano de Villar de Cañas existen las siguientes dotaciones públicas:

Vario 82.766,93 m²

Zonas Verdes y Espacios Libres 3.492,81 m²

Equipamientos 5.355,31 m²

TOTAL 91.615,05 m²

La superficie existente destinada a dotaciones (91.615,05 m²) es inferior a la necesaria para el cumplimiento de calidad urbana (117.292,74 m²); por ello, de conformidad con el Párrafo 4^a del apartado 5.3.2 de las NTP, la intensidad neta de la edificación existente en el suelo urbano del núcleo de Villar de Cañas se ha cuantificará calculando en cada manzana el aprovechamiento existente con un mínimo de 1,00 m²c/m²s neto por parcela en zonas residenciales y de 0,70 m²c/m²s neto en zonas industriales o terciarias.

Debido a la complejidad para realizar un análisis detallado de todas y cada una de las manzanas existentes, en cada zona con igual uso mayoritario se ha estudiado al menos el 10% de las manzanas de las que se han elegido las más representativas de la tipología. La edificabilidad así obtenida se ha considerado característica de la zona y por tanto aplicada al resto de manzanas para la obtención del aprovechamiento lucrativo existente.

Intensidad en SU con uso mayoritario residencial en el núcleo de Villar de Cañas:

MANZANA	SUPERFICIE DE MANZANA	SUELO LIBRE DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO OCUPADO POR EDIFICACIÓN				SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA COMPUTABLE	INTENSIDAD NETA DE EDIFICACIÓN
			1 PLANTA	2 PLANTAS	3 PLANTAS	4 PLANTAS		
18	1.443,04 m ² s	728,52	303,26 m ² s	365,04 m ² s	0,00 m ² s	76,22 m ² s	2.006,74 m ² c	1,3906 m ² c/m ² s
29	1.581,79 m ² s	254,05	321,90 m ² s	1.005,81 m ² s	0,00 m ² s	0,00 m ² s	2.587,60 m ² c	1,6359 m ² c/m ² s
30	3.832,78 m ² s	1.268,68	655,59 m ² s	1.908,31 m ² s	0,00 m ² s	0,00 m ² s	5.741,09 m ² c	1,4979 m ² c/m ² s
32	1.929,75 m ² s	595,03	767,04 m ² s	373,63 m ² s	194,05 m ² s	0,00 m ² s	2.691,48 m ² c	1,3947 m ² c/m ² s
43	4.274,95 m ² s	1.257,00	1.323,35 m ² s	1.694,60 m ² s	0,00 m ² s	0,00 m ² s	5.969,55 m ² c	1,3964 m ² c/m ² s
44	2.690,29 m ² s	405,76	1.337,45 m ² s	937,08 m ² s	0,00 m ² s	0,00 m ² s	3.617,37 m ² c	1,3496 m ² c/m ² s
	15.742,60 m ² s	4.509,27 m ² s	4.708,59 m ² s	6.254,47 m ² s	194,05 m ² s	76,22 m ² s	22.613,83 m ² c	1,4365 m ² c/m ² s

Intensidad en SU con uso mayoritario industrial en el núcleo de Villar de Cañas:

MANZANA	SUPERFICIE DE MANZANA	SUELO LIBRE DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO OCUPADO POR EDIFICACIÓN				SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA COMPUTABLE	INTENSIDAD NETA DE EDIFICACIÓN
			1 PLANTA	2 PLANTAS	3 PLANTAS	4 PLANTAS		
13	4.827,12 m ² s	3.817,24	1.009,86 m ² s	0,00 m ² s	0,00 m ² s	0,00 m ² s	3.651,95 m ² c	0,7528
23	2.677,53 m ² s	1.842,90	834,63 m ² s	0,00 m ² s	0,00 m ² s	0,00 m ² s	2.124,65 m ² c	0,7935
	7.504,65 m ² s	5.660,14 m ² s	1.844,51 m ² s	0,00 m ² s	0,00 m ² s	0,00 m ² s	5.806,61 m ² c	0,7737 m ² c/m ² s

2. Intensidad en el núcleo urbano de Casalonga.

Según lo dispuesto en el párrafo 3º del apartado 5.3.2 de las NTP, en Casalonga para el cálculo de la intensidad neta se considera como edificabilidad existente la prevista por el planeamiento, ya



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos

Consejería de Fomento

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

que la edificabilidad neta prevista en las NSP vigentes es igual o inferior a 1 m²c/m²s en áreas residenciales y a 0,70 m²s/m²c en áreas con otros usos.

Aprovechamiento zona de aplicación Z.3 - 99.223,13 m²c

Aprovechamiento zona de aplicación Z.4 - 205.505,93 m²c

Aprovechamiento zona de aplicación Z.5 - 104.307,40 m²c

Aprovechamiento zona de aplicación Z.7 -

(No consume aprovechamiento s/Anexo 1 RPLOTAU)- 0,00 m²c

Aprovechamiento zona de aplicación Z.10 - 6.965,78 m²c

El aprovechamiento total existente es de 416.002,24 m²c. La superficie total de suelo con aprovechamiento lucrativo es de 2.891.757,02 - 71.458,41= 2.820.298,61 m²s, por lo que la intensidad neta en Casalonga es 0,1475 m²c/m²s.

Tabla resumen de datos de las ZOUs existentes en Villar de Cañas:

ZOU 1: R.EAV	USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DOMINANTE:	Edificación Alineada a Vial
	SUPERFICIE BRUTA:	331.994,61 m ² s
SIST GENERAL:	VIARIO:	8.404,76 m ² s
	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES:	0,00 m ² s
	EQUIPAMIENTOS:	5.355,31 m ² s
SIST LOCAL:	TOTAL SISTEMA GENERAL:	13.760,07 m ² s
	SUPERFICIE DEL ÁMBITO (SG excluidos):	318.234,54 m ² s
	VIARIO:	71.512,35 m ² s
SIST LOCAL:	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES:	3.492,81 m ² s
	EQUIPAMIENTOS:	0,00 m ² s
	TOTAL SISTEMA LOCAL:	75.005,16 m ² s
SUELO PRIVATIVO:		243.229,38 m ² s
	(*) SIN CONSUMO DE APROVECHAMIENTO:	0,00 m ² s
	(*) CON CONSUMO DE APROVECHAMIENTO:	243.229,38 m ² s
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:		349.399,00 m ² c
	INTENSIDAD NETA DE EDIFICACIÓN:	1.4365 m ² c/m ² s
	EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO:	1.0979 m ² c/m ² s
INDICE DE DENSIDAD POBLACIONAL:		1.0764 hab/100m ² c resid
ZOU 2: R.EAE	USO GLOBAL MAYORITARIO:	Residencial
	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DOMINANTE:	Edificación Aislada Exenta
	SUPERFICIE BRUTA:	3.661.386,73 m ² s
SIST GENERAL:	VIARIO:	10.541,46 m ² s
	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES:	354.972,38 m ² s
	EQUIPAMIENTOS:	43.257,61 m ² s
SIST LOCAL:	TOTAL SISTEMA GENERAL:	408.771,45 m ² s
	SUPERFICIE DEL ÁMBITO (SG excluidos):	3.252.615,28 m ² s
	VIARIO:	361.858,26 m ² s
SIST LOCAL:	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES:	0,00 m ² s
	EQUIPAMIENTOS:	0,00 m ² s
	TOTAL SISTEMA LOCAL:	361.858,26 m ² s
SUELO PRIVATIVO:		2.891.757,02 m ² s
	(*) SIN CONSUMO DE APROVECHAMIENTO:	71.458,41 m ² s
	(*) CON CONSUMO DE APROVECHAMIENTO:	2.820.298,61 m ² s
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:		416.002,24 m ² c
	INTENSIDAD NETA DE EDIFICACIÓN:	0,1475 m ² c/m ² s
	EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO:	0,1279 m ² c/m ² s
INDICE DE DENSIDAD POBLACIONAL:		0,7294 hab/100m ² c resid
ZOU 3: I.EAE	USO GLOBAL MAYORITARIO:	Industrial
	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DOMINANTE:	Edificación Aislada Exenta
	SUPERFICIE BRUTA:	19.883,62 m ² s
SIST GENERAL:	VIARIO:	0,00 m ² s
	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES:	0,00 m ² s
	EQUIPAMIENTOS:	0,00 m ² s
SIST LOCAL:	TOTAL SISTEMA GENERAL:	0,00 m ² s
	SUPERFICIE DEL ÁMBITO (SG excluidos):	19.883,62 m ² s
	VIARIO:	2.849,82 m ² s
SIST LOCAL:	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES:	0,00 m ² s
	EQUIPAMIENTOS:	0,00 m ² s
	TOTAL SISTEMA LOCAL:	2.849,82 m ² s
SUELO PRIVATIVO:		17.033,80 m ² s
	(*) SIN CONSUMO DE APROVECHAMIENTO:	0,00 m ² s
	(*) CON CONSUMO DE APROVECHAMIENTO:	17.033,80 m ² s
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:		13.179,05 m ² c
	INTENSIDAD NETA DE EDIFICACIÓN:	0,7737 m ² c/m ² s
	EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO:	0,6628 m ² c/m ² s
INDICE DE DENSIDAD POBLACIONAL:		0,0000 hab/100m ² c resid

* Según apartado 2.4 del Anexo 1 del RPLOTAU

ORDENACIÓN PROPUESTA

OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN:

En el **Suelo Rústico**, los criterios adoptados para su ordenación y planificación responden fundamentalmente a la necesidad o no de su protección.

El **Suelo Rústico** ha de actuar fundamentalmente como soporte de las explotaciones agropecuarias, admitiendo las construcciones necesarias para que este uso pueda llevarse a cabo, así como las edificaciones y actividades permitidas por el **TRLOTAU** siempre que cumplan las determinaciones establecidas en la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

La protección del suelo rústico debe entenderse como un primer paso para controlar los procesos de urbanización innecesaria o prohibida del medio.

Respecto al **Suelo Urbanizable**, los criterios para su delimitación y los objetivos fundamentales a conseguir con este POM son:

1. Adscripción a este tipo de suelo en cantidad suficiente para asegurar que puede dar respuesta a las necesidades planteadas y las expectativas existentes.
2. Delimitación de sectores y sistemas generales, asignación de usos mayoritarios y fijación de edificabilidades máximas para la incorporación al proceso urbanizador de cada uno de ellos en las condiciones que se establezcan en este POM y en el **TRLOTAU**.
3. Producción de desarrollos urbanos ordenados, racionales, accesibles y sostenibles.

Respecto al **Suelo Urbano**, los objetivos fundamentales a conseguir con este POM son:

1. Desarrollar y completar los núcleos urbanos existentes, respetando al máximo en Villar de Cañas el peculiar trazado de calles estrechas y parcelación menuda que da origen a las manzanas de edificación entre medianerías y a la tipología singular de su espacio urbano y en Casalonga la ordenación existente.
2. Creación en el núcleo de Villar de Cañas de nuevo suelo urbano periférico para rematar la trama urbana en la zona norte asignándole la categoría de suelo urbano no consolidado para su posterior desarrollo mediante la correspondiente programación.

Con el nuevo suelo urbano no consolidado se evitará el crecimiento desordenado y caótico del casco en su zona norte y se impedirá la pérdida de la imagen compacta del núcleo, garantizándose la continuidad y la regularización de la trama. Las nuevas manzanas deberán organizarse de forma articulada con las existentes, y su tamaño y forma serán análogos a las actuales.

3. Establecimiento de un proceso de control en la ejecución de las nuevas edificaciones (tanto en el suelo urbano existente como en el de nueva creación), regulando sus volúmenes, su altura máxima y su tipología, y autorizando la mezcla de usos existentes.

La limitación de la altura máxima de la edificación a dos plantas, se planteará como la principal medida para evitar la excesiva densificación de los núcleos, así como la aparición de edificaciones claramente fuera de escala.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

4. Mantenimiento de las alineaciones exteriores de la antigua edificación en los solares ahora vacantes como planteamiento para la defensa del singular espacio de la trama urbana de Villar de Cañas.

5. 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.

6. En la medida de lo posible, la garantía del libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano. Todo ello conforme establece la ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras y la Orden VIV/561/2010.

7. Conservación del carácter unitario del núcleo de Villar de Cañas y su ampliación periférica, evitándose de este modo la segregación de usos por áreas de modo que no existan zonas exclusivas para usos concretos. De este modo se favorece la diversificación e integración, y se facilitan las relaciones humanas, la convivencia, la tolerancia y la estabilidad social.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

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

TERMINO MUNICIPAL			70.296.196,78 m ²
SUELO RUSTICO (SR)			65.421.537,23 m ²
NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION (SRNUEP)			20.195.897,44 m ²
NATURAL (SRNUEPn)			4.326.238,00 m ²
HABITATS Y ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS DE PROTECCIÓN ESPECIAL: Cipriotes			2.224.982,85 m ²
HABITATS DE ESPECIES AMENAZADAS AVIFAUNA ACUÁTICA: Lagunas			36.902,49 m ²
HABITATS DE ESPECIES AMENAZADAS RAPACES: Río Zúncara (Zona sur)			1.382.149,49 m ²
FORMACIONES VEGETALES NATURALES: Savanas y Encinares			598.808,04 m ²
GALERIA FLUVIAL: Río Zúncara (Zona norte)			13.424,50 m ²
AMBIENTAL (SRNUEPa)			7.934.375,99 m ²
CAUCES Y ZONAS HUMEDAS			5.739.130,98 m ²
VIAS PECUARIAS			292.241,02 m ²
Superficie coincidente de Cauces/Zonas Húmedas y Vías Pecuarias			49.640,54 m ²
Superficie coincidente de SRNUEPa con SRNUEPn			4.045.355,47 m ²
ESTRUCTURAL (SRNUEPe)			4.656.018,61 m ²
AGRICOLA: Regadío			1.288.443,49 m ²
FORESTAL: Formaciones Arborescentes			1.878.640,66 m ²
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS: Canteras en explotación			83.535,07 m ²
REFORESTACIONES Y REPOSICIONES			1.831.843,58 m ²
Superficie coincidente de SRNUEPe con SRNUEPn y SRNUEPa			746.434,18 m ²
PAISAJISTICO (SRNUEPp)			546.047,18 m ²
NATURAL: AREOLADO BAJO Y BOSQUES			706.335,70 m ²
Superficie coincidente de SRNUEPp con SRNUEPn, SRNUEPa y SRNUEPe			420.499,52 m ²
INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS (SRNUEPi)			2.403.428,93 m ²
CARPENTERAS			500.610,34 m ²
CAMINIOS			447.944,40 m ²
ATC			515.932,63 m ²
LÍNEAS DE ALTA/MEDIA TENSIÓN			586.049,74 m ²
PRODUCCIÓN DE ENERGÍA: Parques Fotovoltaicos			411.758,02 m ²
ABASTECIMIENTO DE AGUA			19.822,77 m ²
CANALIZAMIENTO / EDAR			20.524,02 m ²
PUNTO LIMPIO			684,50 m ²
INSTALACIONES DEPORTIVAS Y DE OCIO			12.190,80 m ²
ERMITA			874,67 m ²
CEMENTERIO			9.097,63 m ²
Superficie coincidente de Canteras, Caminos, ATC, LÍNEAS...			414.005,67 m ²
Superficie coincidente de SRNUEPi con SRNUEPn, SRNUEPa, SRNUEPe y SRNUEPp			447.803,12 m ²
CULTURAL (SRNUEPc)			107.548,93 m ²
ANEXOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA			480.547,37 m ²
Superficie coincidente de SRNUEPc con SRNUEPn, SRNUEPa, SRNUEPe, SRNUEPp y SRNUEPi			434.998,44 m ²
DE RESERVA (SRR)			45.425.641,59 m ²
SUELO URBANIZABLE (SUB)			425.649,87 m ²
SECTOR 1 (S.01)			27.197,14 m ²
SECTOR 2 (S.02)			25.651,11 m ²
SECTOR 3 (S.03)			41.240,43 m ²
SECTOR 4 (S.04)			80.667,06 m ²
SECTOR 5 (S.05)			40.174,29 m ²
SECTOR 6 (S.06)			50.844,17 m ²
SECTOR 7 (S.07)			30.149,96 m ²
SECTOR 8 (S.08)			11.039,01 m ²
SECTOR 9 (S.09)			7.041,80 m ²
SECTOR 10 (S.10)			49.162,85 m ²
SECTOR 11 (S.11)			10.554,11 m ²
SECTOR 12 (S.12)			25.550,07 m ²
SECTOR 13 (S.13)			132.125,79 m ²
SUELO GENERAL (SG-DC.07)			22.740,46 m ²
SUELO GENERAL (SG-DC.08)			5.634,29 m ²
SUELO GENERAL (SG-DC.09)			3.012,78 m ²
SUELO GENERAL (SG-DC.10)			2.211,72 m ²
SUELO GENERAL (SG-DV.17)			9.177,57 m ²
SUELO GENERAL (SG-DV.20)			9.034,45 m ²
SUELO GENERAL (SG-DSA.03)			11.214,90 m ²
SUELO GENERAL (SG-DEDU.03)			6.543,71 m ²
SUELO GENERAL (SG-DCU.03)			6.949,33 m ²
SUELO URBANO (SU)			4.048.987,48 m ²
CONSOLIDADO (SUC)			351.575,03 m ²
Villar de Cañas			3.461.326,73 m ²
Casalonga			4.013.244,96 m ²
NO CONSOLIDADO (SUNC)			17.330,62 m ²
UA.01			10.412,16 m ²
UA.02			7.579,94 m ²
UA.03			35.722,72 m ²

SUELO URBANO:

Suelo Urbano Consolidado.

Corresponden a esta clase de suelo los incluidos en los documentos de información como SUC en los núcleos de Villar de Cañas y Casalonga. Para su delimitación se ha tenido en cuenta además de la existencia de servicios urbanísticos, la existencia de acometidas. Las hasta ahora vigentes



NSP'92 no establecen fondo máximo edificable; por ello la delimitación del SUC en las parcelas perimetrales con servicios y acometidas se realiza utilizando un fondo igual a la distancia entre la alineación y la fachada posterior más 5,00 metros.

Además se incluyen en esta clase de suelo los terrenos que reuniendo las condiciones exigidas a las parcelas, han adquirido la condición de solares por haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento territorial y urbanístico y de conformidad con sus determinaciones. Este es el caso de solares perimetrales contruidos al amparo de la Ordenanza 11 de las NSP'92 denominada "Tolerancia de uso agrícola y ganadero".

Suelo Urbano No Consolidado.

Comprende las áreas perimetrales al norte del núcleo de Villar de Cañas con las que se pretende rematar y regularizar la trama urbana existente. Se compone de las unidades de actuación UA.01, UA.02 y UA.03.

SUELO URBANIZABLE:

En el SUB se han delimitado los 13 sectores y los 9 sistemas generales que a continuación se detallan:

- Sectores S.01, S.02, S.03, S.05, S.06, S.07, S.08, S.10, S.11 y S.12:

Son sectores contiguos al núcleo urbano de Villar de Cañas. Se encuentran situados al norte y al este dentro de los límites físicos impuestos por la carretera CM-3118, excepto los Sectores S.10, S.11 y S.12 que se ubican al oeste del casco urbano. El uso mayoritario asignado a estos sectores es el residencial y la tipología edificatoria aislada.

- Sector S.04:

Situado al noreste del núcleo urbano de Villar de Cañas, al sur de la carretera CM-3118 y al otro lado de la línea de alta tensión de 400 kVA. El uso mayoritario asignado es el industrial y la tipología edificatoria aislada para edificaciones vinculadas al sector industrial y agrícola. En el Sector S.03 se ha incluido el sistema general DV-21 que junto con el viario estructurante SG-DC.07, separa este sector S.04 de los sectores residenciales colindantes.

- Sector S.09:

Situado al este del núcleo urbano de Villar de Cañas. El uso mayoritario asignado a este sector es el residencial y la tipología edificatoria aislada adosada.

- Sector S.13:

Situado aproximadamente a 2 Km al norte del casco urbano de Villar de Cañas. Comprende el SUB de uso industrial donde se pretende la implantación del Parque Empresarial vinculado al ATC.

- SG-DC.07: área de suelo urbanizable situada al noreste del núcleo urbano de Villar de Cañas, destinada a viario estructurante.
- SG-DC.08: área de suelo urbanizable situada al sureste del núcleo urbano de Villar de Cañas, destinada a viario estructurante.
- SG-DC.09: área de suelo urbanizable situada al suroeste del núcleo urbano de Villar de Cañas, destinada a viario estructurante.

- SG-DC.10: área de suelo urbanizable situada al oeste del núcleo urbano de Villar de Cañas, destinada a viario estructurante.
- SG-DV.19: área de suelo urbanizable situada al este del núcleo urbano de Villar de Cañas, destinada a zona verde.
- SG-DV.20: área de suelo urbanizable situada al sureste del núcleo urbano de Villar de Cañas, destinada a zona verde.
- SG-DSA.03: área de suelo urbanizable situada al este del núcleo urbano de Villar de Cañas destinada a equipamiento sanitario asistencial.
- SG-DEDU.03: área de suelo urbanizable situada al sureste del núcleo urbano de Villar de Cañas, destinada a equipamiento educativo.
- SG-DCU.03: área de suelo urbanizable situada al sureste del núcleo urbano de Villar de Cañas, destinada a equipamiento cultural.

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.

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

1. SRNUEP-n Natural.
2. SRNUEP-a Ambiental.
3. SRNUEP-e Estructural.
4. SRNUEP-p Paisajístico.
5. SRNUEP-i Infraestructuras y Equipamientos.
6. SRNUEP-c Cultural.

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 Villar de Cañas:

ZOU 1.- R-E.A.V:

Residencial con Edificación Alineada a Vial. Comprende todo el suelo urbano (SUC y SUNC) del núcleo de Villar de Cañas. Tiene uso mayoritario residencial y tipología constructiva dominante constituida por edificación alineada a vial.

ZOU 2.- R-E.A.E:

Residencial unifamiliar con Edificación Aislada Exenta. Comprende todo el suelo urbano (SUC) del núcleo de Casalonga. Tiene uso mayoritario residencial y tipología constructiva dominante constituida por edificación aislada exenta.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

ZOU 3.- R-E.A.A:

Residencial unifamiliar con Edificación Aislada Adosada. Comprende el sector de suelo urbanizable (SUB) de uso residencial S.09 colindante con el núcleo urbano de Villar de Cañas. La tipología constructiva dominante será la de edificación aislada adosada.

ZOU 4.- R-E.A:

Residencial unifamiliar con Edificación Aislada. Comprende los Sectores S.01, S.02, S.03, S.05, S.06, S.07, S.08, S.10, S.11 y S.12 del suelo urbanizable SUB de uso mayoritario residencial colindante con el núcleo de Villar de Cañas. La tipología edificatoria dominante será la propia de la vivienda unifamiliar aislada, pudiendo ser exenta o adosada.

ZOU 5.- I-E.A.1:

Industrial con Edificación Aislada "Polígono Industrial". Comprende el sector de suelo urbanizable SUB de uso industrial S.04, situado al noreste del núcleo urbano de Villar de Cañas. La tipología edificatoria dominante será la de edificación aislada.

ZOU 6.- D-E.T.E:

Dotacional. Comprende las áreas de suelo urbanizable SUB de uso dotacional del núcleo de Villar de Cañas. La tipología edificatoria dominante será la específica del equipamiento a instalar.

ZOU 7.- I-E.A.2:

Industrial con Edificación Aislada "Parque Empresarial". Comprende el sector de suelo urbanizable SUB de uso industrial S.13 situado en colindancia con el ATC. La tipología dominante será la de edificación aislada.

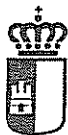
Se aportan los datos de las fichas ZOUs incorporadas como Anexo del documento de Normas Urbanísticas de este POM.

	ZOU 1: R.EAV USO GLOBAL MAYORITARIO: TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DOMINANTE: SUPERFICIE TOTAL: SIST. GENERAL: VIARIO: ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES: EQUIPAMIENTOS: TOTAL SISTEMA GENERAL: SUPERFICIE DEL ÁMBITO (SG excluidos): APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL ÁMBITO: EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO: ÍNDICE DE DENSIDAD POBLACIONAL:	Residencial Edificación Alineada y Vial 387.600,95 m ² 14.201,24 m ² s 0,00 m ² s 12.764,09 m ² s 26.965,33 m ² s 360.635,62 m ² s 395.943,99 m ² c 1,0979 m ² c/m ² s 2,986 hab. ó 82,80 hab/ha
	ZOU 2: R.EAE USO GLOBAL MAYORITARIO: TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DOMINANTE: SUPERFICIE TOTAL: SIST. GENERAL: VIARIO: ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES: EQUIPAMIENTOS: TOTAL SISTEMA GENERAL: SUPERFICIE DEL ÁMBITO (SG excluidos): APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL ÁMBITO: EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO: ÍNDICE DE DENSIDAD POBLACIONAL:	Residencial Edificación Aislada y Exenta 3.661.386,73 m ² 10.541,46 m ² s 354.972,38 m ² s 43.257,61 m ² s 408.771,45 m ² s 3.252.615,28 m ² s 416.002,24 m ² c 0,1279 m ² c/m ² s 2,913 hab. ó 6,96 hab/ha
	ZOU 3: R.EAA USO GLOBAL MAYORITARIO: TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DOMINANTE: SUPERFICIE TOTAL: SIST. GENERAL: VIARIO: ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES: EQUIPAMIENTOS: TOTAL SISTEMA GENERAL: SUPERFICIE DEL ÁMBITO (SG excluidos): APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL ÁMBITO: EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO: ÍNDICE DE DENSIDAD POBLACIONAL:	Residencial Edificación Aislada y Agrupada 7.041,80 m ² 0,00 m ² s 0,00 m ² s 0,00 m ² s 0,00 m ² s 7.041,80 m ² s 3.890,03 m ² c 0,5524 m ² c/m ² s 30 hab. ó 42,60 hab/ha
	ZOU 4: R.EA USO GLOBAL MAYORITARIO: TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DOMINANTE: SUPERFICIE TOTAL: SIST. GENERAL: VIARIO: ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES: EQUIPAMIENTOS: TOTAL SISTEMA GENERAL: SUPERFICIE DEL ÁMBITO (SG excluidos): APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL ÁMBITO: EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO: ÍNDICE DE DENSIDAD POBLACIONAL:	Residencial Edificación Aislada 353.442,73 m ² 33.867,42 m ² s 11.268,68 m ² s 823,02 m ² s 45.959,12 m ² s 307.483,61 m ² s 157.041,67 m ² c 0,5107 m ² c/m ² s 1,189 hab. ó 38,67 hab/ha
	ZOU 5: I.EA.1 USO GLOBAL MAYORITARIO: TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DOMINANTE: SUPERFICIE TOTAL: SIST. GENERAL: VIARIO: ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES: EQUIPAMIENTOS: TOTAL SISTEMA GENERAL: SUPERFICIE DEL ÁMBITO (SG excluidos): APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL ÁMBITO: EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO: ÍNDICE DE DENSIDAD POBLACIONAL:	Industrial Edificación Aislada 63.263,52 m ² 7.957,19 m ² s 0,00 m ² s 0,00 m ² s 7.957,19 m ² s 75.306,33 m ² s 33.887,85 m ² c 0,4500 m ² c/m ² s -
	ZOU 6: D.ETE USO GLOBAL MAYORITARIO: TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DOMINANTE: SUPERFICIE TOTAL: SIST. GENERAL: VIARIO: ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES: EQUIPAMIENTOS: TOTAL SISTEMA GENERAL: SUPERFICIE DEL ÁMBITO (SG excluidos): APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL ÁMBITO: EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO: ÍNDICE DE DENSIDAD POBLACIONAL:	Dotacional Público Edificación con Tipología Específica 49.796,03 m ² 6.876,04 m ² s 18.212,05 m ² s 24.707,94 m ² s 49.796,03 m ² s 0 m ² s 0 m ² c 0 m ² c/m ² s -
	ZOU 7: I.EA.2 USO GLOBAL MAYORITARIO: TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DOMINANTE: SUPERFICIE TOTAL: SIST. GENERAL: VIARIO: ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES: EQUIPAMIENTOS: TOTAL SISTEMA GENERAL: SUPERFICIE DEL ÁMBITO (SG excluidos): APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL ÁMBITO: EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO: ÍNDICE DE DENSIDAD POBLACIONAL:	Industrial Edificación Aislada 132.125,77 m ² 0,00 m ² s 0,00 m ² s 0,00 m ² s 0,00 m ² s 132.125,77 m ² s 59.501,00 m ² c 0,4503 m ² c/m ² s -

Horizonte Poblacional:

Según se determina en las NTP, el horizonte poblacional deberá ser calculado en base al aprovechamiento lucrativo residencial máximo que el Plan atribuya al suelo urbano y urbanizable, y a la densidad poblacional existente obtenida conforme a lo establecido por la Disposición Preliminar número 13 del TRLOTAU.

El aprovechamiento lucrativo del SUC, de las UAs del SUNC y de los Sectores del SUB (está establecido en el apartado 2.4.2 de esta Memoria Justificativa; el aprovechamiento lucrativo residencial por ámbitos de gestión (considerando la existencia de un 30% de usos no residenciales pero compatibles con él) es:



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

- SUC VdCñs $378.170,19 \text{ m}^2\text{c} \times 0,70 = 264.719,13 \text{ m}^2\text{c.resid}$
- SUC Cslg $416.002,24 \text{ m}^2\text{c} \times 0,70 = 291.201,57 \text{ m}^2\text{c.resid}$
- UA.01 $7.845,49 \text{ m}^2\text{c} \times 0,70 = 5.491,84 \text{ m}^2\text{c.resid}$
- UA.02 $5.247,19 \text{ m}^2\text{c} \times 0,70 = 3.673,03 \text{ m}^2\text{c.resid}$
- UA.03 $4.681,12 \text{ m}^2\text{c} \times 0,70 = 3.276,78 \text{ m}^2\text{c.resid}$
- S.01 $13.301,50 \text{ m}^2\text{c} \times 0,70 = 9.311,05 \text{ m}^2\text{c.resid}$
- S.02 $12.133,84 \text{ m}^2\text{c} \times 0,70 = 8.493,69 \text{ m}^2\text{c.resid}$
- S.03 $26.870,02 \text{ m}^2\text{c} \times 0,70 = 18.809,01 \text{ m}^2\text{c.resid}$
- S.05 $20.087,15 \text{ m}^2\text{c} \times 0,70 = 14.061,01 \text{ m}^2\text{c.resid}$
- S.06 $26.021,58 \text{ m}^2\text{c} \times 0,70 = 18.215,11 \text{ m}^2\text{c.resid}$
- S.07 $15.074,98 \text{ m}^2\text{c} \times 0,70 = 10.552,49 \text{ m}^2\text{c.resid}$
- S.08 $5.519,51 \text{ m}^2\text{c} \times 0,70 = 3.863,66 \text{ m}^2\text{c.resid}$
- S.09 $3.890,03 \text{ m}^2\text{c} \times 0,70 = 2.723,02 \text{ m}^2\text{c.resid}$
- S.10 $22.300,99 \text{ m}^2\text{c} \times 0,70 = 15.610,69 \text{ m}^2\text{c.resid}$
- S.11 $5.292,06 \text{ m}^2\text{c} \times 0,70 = 3.704,44 \text{ m}^2\text{c.resid}$
- S.12 $10.440,04 \text{ m}^2\text{c} \times 0,70 = 7.308,03 \text{ m}^2\text{c.resid}$

El índice de densidad poblacional de referencia existente por ZOUs (ver el apartado 5.5 de la Memoria Informativa, con la advertencia de que la designación de las ZOUs en el documento de información no es coincidente con la del documento de ordenación) es:

- ZOU 1 1,0764 hab/ 100 m²c
- ZOU 2 1,0000 hab/ 100 m²c (*)
- ZOU 3 1,0764 hab/ 100 m²c
- ZOU 4 1,0764 hab/ 100 m²c

(*) El valor real es 0,7294 hab/100 m²c. No obstante, se adopta un valor de 1,0000 hab/100m²c por ser el índice de densidad poblacional real inferior a la unidad.

El número máximo de habitantes a considerar como horizonte poblacional del Plan es:

- SUC VdCñs $264.719,13 \text{ m}^2\text{c.resid} \times 1,0764 \text{ hab}/100\text{m}^2\text{c} = 2.850 \text{ hab}$
- SUC Cslg $291.201,57 \text{ m}^2\text{c.resid} \times 1,0000 \text{ hab}/100\text{m}^2\text{c} = 2.913 \text{ hab}$
- UA.01 $5.491,84 \text{ m}^2\text{c.resid} \times 1,0764 \text{ hab}/100\text{m}^2\text{c} = 60 \text{ hab}$
- UA.02 $3.673,03 \text{ m}^2\text{c.resid} \times 1,0764 \text{ hab}/100\text{m}^2\text{c} = 40 \text{ hab}$
- UA.03 $3.276,78 \text{ m}^2\text{c.resid} \times 1,0764 \text{ hab}/100\text{m}^2\text{c} = 36 \text{ hab}$
- S.01 $9.311,05 \text{ m}^2\text{c.resid} \times 1,0764 \text{ hab}/100\text{m}^2\text{c} = 101 \text{ hab}$
- S.02 $8.493,69 \text{ m}^2\text{c.resid} \times 1,0764 \text{ hab}/100\text{m}^2\text{c} = 92 \text{ hab}$

- S.03 18.809,01 m²c.resid x 1,0764 hab/100m²c = 203 hab
- S.05 14.061,01 m²c.resid x 1,0764 hab/100m²c = 152 hab
- S.06 18.215,11 m²c.resid x 1,0764 hab/100m²c = 197 hab
- S.07 10.552,49 m²c.resid x 1,0764 hab/100m²c = 114 hab
- S.08 3.863,66 m²c.resid x 1,0764 hab/100m²c = 42 hab
- S.09 2.723,02 m²c.resid x 1,0764 hab/100m²c = 30 hab
- S.10 15.610,69 m²c.resid x 1,0764 hab/100m²c = 169 hab
- S.11 3.704,44 m²c.resid x 1,0764 hab/100m²c = 40 hab
- S.12 7.308,03 m²c.resid x 1,0764 hab/100m²c = 79 hab

En resumen, el horizonte poblacional del POM ascenderá a 7.118 habitantes.

ÁREAS DE REPARTO Y AT:

Se establecen 14 áreas de reparto:

- ÁREA DE REPARTO AR.1. Constituida por:
 - UA.01 Unidad de Actuación en SUNC
 - UA.02 Unidad de Actuación en SUNC
 - UA.03 Unidad de Actuación en SUNC
- ÁREA DE REPARTO AR.2. Constituida por: S.01 Sector en SUB.
- ÁREA DE REPARTO AR.3. Constituida por: S.02 Sector en SUB.
- ÁREA DE REPARTO AR.4. Constituida por: S.03 Sector en SUB.
- ÁREA DE REPARTO AR.5. Constituida por: S.04 Sector en SUB.
- ÁREA DE REPARTO AR.6. Constituida por: S.05 Sector en SUB.
- ÁREA DE REPARTO AR.7. Constituida por: S.06 Sector en SUB.
- ÁREA DE REPARTO AR.8. Constituida por: S.07 Sector en SUB.
- ÁREA DE REPARTO AR.9. Constituida por: S.08 Sector en SUB.
- ÁREA DE REPARTO AR.10. Constituida por: S.09 Sector en SUB.
- ÁREA DE REPARTO AR.11. Constituida por: S.10 Sector en SUB.
- ÁREA DE REPARTO AR.12. Constituida por: S.11 Sector en SUB.
- ÁREA DE REPARTO AR.13. Constituida por: S.12 Sector en SUB.
- ÁREA DE REPARTO AR.14. Constituida por: S.13 Sector en SUB.

La delimitación de las catorce áreas de reparto se encuentra recogida en el plano OE.04.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

			SUPERFICIE	SUPERFICIE DE SIST. GENERALES INTERIORES O EXTERIORES ADICIONALES	SUP. DE SISTEMAS GENERALES AFECTADOS A SU DESTINO	SUPERFICIE DEL ÁMBITO	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	SUPERFICIE TOTAL DEL AR CON DEDUCCIÓN DE LOS AFECTADOS A SU DESTINO	A PROVECHAMIENTO TIPO
AR-1	SUNC	UA-1	17.330,62 m ²	3.369,22 m ²	1.602,17 m ²	13.961,40 m ²	7.845,49 m ²	1,00	7.845,49 UAs		
		UA-2	10.412,16 m ²	1.465,75 m ²	640,72 m ²	8.946,41 m ²	5.247,19 m ²	1,00	5.247,19 UAs		
		UA-3	7.979,94 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	7.979,94 m ²	4.681,12 m ²	1,00	4.681,12 UAs		
			35.722,72 m ²	4.834,97 m ²	2.242,89 m ²	30.887,75 m ²	17.773,80 m ²		17.773,80 UAs	33.479,83 m ²	0,5309 UAs/m ²
AR-2	SUB	S.1	27.197,34 m ²	594,15 m ²	309,99 m ²	26.603,99 m ²	13.301,50 m ²	1,00	13.301,50 UAs		
			27.197,34 m ²	594,15 m ²	309,99 m ²	26.603,99 m ²	13.301,50 m ²		13.301,50 UAs	26.687,15 m ²	0,4947 UAs/m ²
AR-3	SUB	S.2	25.551,11 m ²	1.383,43 m ²	727,76 m ²	24.267,68 m ²	12.133,84 m ²	1,00	12.133,84 UAs		
			25.551,11 m ²	1.383,43 m ²	727,76 m ²	24.267,68 m ²	12.133,84 m ²		12.133,84 UAs	24.925,35 m ²	0,4568 UAs/m ²
AR-4	SUB	S.3	61.260,63 m ²	14.138,25 m ²	1.168,60 m ²	47.140,38 m ²	26.870,02 m ²	1,00	26.870,02 UAs		
			61.260,63 m ²	14.138,25 m ²	1.168,60 m ²	47.140,38 m ²	26.870,02 m ²		26.870,02 UAs	59.632,02 m ²	0,4586 UAs/m ²
AR-5	SUB	S.4	80.587,06 m ²	5.380,73 m ²	2.719,96 m ²	75.306,33 m ²	21.887,85 m ²	1,00	21.887,85 UAs		
			80.587,06 m ²	5.380,73 m ²	2.719,96 m ²	75.306,33 m ²	21.887,85 m ²		21.887,85 UAs	77.997,08 m ²	0,4346 UAs/m ²
AR-6	SUB	S.5	40.174,29 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	40.174,29 m ²	20.087,15 m ²	1,00	20.087,15 UAs		
			40.174,29 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	40.174,29 m ²	20.087,15 m ²		20.087,15 UAs	40.174,29 m ²	0,5000 UAs/m ²
AR-7	SUB	S.6	52.866,17 m ²	823,02 m ²	0,00 m ²	52.043,15 m ²	26.021,58 m ²	1,00	26.021,58 UAs		
			52.866,17 m ²	823,02 m ²	0,00 m ²	52.043,15 m ²	26.021,58 m ²		26.021,58 UAs	52.780,03 m ²	0,4930 UAs/m ²
AR-8	SUB	S.7	30.149,96 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	30.149,96 m ²	15.074,98 m ²	1,00	15.074,98 UAs		
			30.149,96 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	30.149,96 m ²	15.074,98 m ²		15.074,98 UAs	30.149,96 m ²	0,5000 UAs/m ²
AR-9	SUB	S.8	11.039,01 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	11.039,01 m ²	5.519,51 m ²	1,00	5.519,51 UAs		
			11.039,01 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	11.039,01 m ²	5.519,51 m ²		5.519,51 UAs	11.039,01 m ²	0,5000 UAs/m ²
AR-10	SUB	S.9	7.041,80 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	7.041,80 m ²	3.890,03 m ²	1,00	3.890,03 UAs		
			7.041,80 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	7.041,80 m ²	3.890,03 m ²		3.890,03 UAs	7.041,80 m ²	0,5524 UAs/m ²
AR-11	SUB	S.10	49.162,89 m ²	4.560,92 m ²	0,00 m ²	44.601,97 m ²	22.300,99 m ²	1,00	22.300,99 UAs		
			49.162,89 m ²	4.560,92 m ²	0,00 m ²	44.601,97 m ²	22.300,99 m ²		22.300,99 UAs	49.162,89 m ²	0,4536 UAs/m ²
AR-12	SUB	S.11	10.584,11 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	10.584,11 m ²	5.292,06 m ²	1,00	5.292,06 UAs		
			10.584,11 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	10.584,11 m ²	5.292,06 m ²		5.292,06 UAs	10.584,11 m ²	0,5000 UAs/m ²
AR-13	SUB	S.12	20.880,07 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	20.880,07 m ²	10.440,04 m ²	1,00	10.440,04 UAs		
			20.880,07 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	20.880,07 m ²	10.440,04 m ²		10.440,04 UAs	20.880,07 m ²	0,5000 UAs/m ²
AR-14	SUB	S.13	132.125,79 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	132.125,79 m ²	66.501,00 m ²	1,00	66.501,00 UAs		
			132.125,79 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	132.125,79 m ²	66.501,00 m ²		66.501,00 UAs	132.125,79 m ²	0,4503 UAs/m ²

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

Según se observa en el anterior cuadro de cálculo, el aprovechamiento tipo de cada una de las unidades de actuación en el SUNC y de cada uno de los sectores del SUB no coincide con la CPOTU 3/2015

media aritmética de los aprovechamientos tipos de las áreas de reparto con más de un ámbito con el mismo uso pormenorizado.

Por esta razón la cesión obligatoria del 10% del AT aprovechamiento tipo de cada uno de los sectores a la Administración se verá incrementada o disminuida en proporción a la diferencia existente con el AT aprovechamiento tipo medio, con el límite superior e inferior del 15% y el 5%, respectivamente, resultando las siguientes cesiones obligatorias corregidas:

	APROVECHAMIENTO TIPO	Uso pormenorizado	Aprovechamiento Tipo medio del AR	CORRECCIÓN PORCENTAJE CESIÓN APROVECHAMIENTO	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO TIPO
AR-01	0,5309 UAs/m2	R.EAV	0,5309 UAs/m2	0,00%	10,00%
AR-02	0,4947 UAs/m2	R.EA	0,4877 UAs/m2	0,23%	10,23%
AR-03	0,4368 UAs/m2	R.EA	0,4877 UAs/m2	-0,03%	9,97%
AR-04	0,4436 UAs/m2	R.EA	0,4877 UAs/m2	-1,30%	8,70%
AR-05	0,4346 UAs/m2	I.EA	0,4425 UAs/m2	-0,24%	9,74%
AR-06	0,5000 UAs/m2	R.EA	0,4877 UAs/m2	0,41%	10,41%
AR-07	0,4930 UAs/m2	R.EA	0,4877 UAs/m2	0,18%	10,18%
AR-08	0,5000 UAs/m2	R.EA	0,4877 UAs/m2	0,41%	10,41%
AR-09	0,5000 UAs/m2	R.EA	0,4877 UAs/m2	0,41%	10,41%
AR-10	0,5524 UAs/m2	R.EAA	0,5524 UAs/m2	0,00%	10,00%
AR-11	0,4536 UAs/m2	R.EA	0,4877 UAs/m2	-1,14%	8,86%
AR-12	0,5000 UAs/m2	R.EA	0,4877 UAs/m2	0,41%	10,41%
AR-13	0,5000 UAs/m2	R.EA	0,4877 UAs/m2	0,41%	10,41%
AR-14	0,4503 UAs/m2	I.EA	0,4425 UAs/m2	0,26%	10,26%



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

SISTEMAS GENERALES:

SISTEMAS GENERALES (SG) DOTACIONES PÚBLICAS (DP)			
COMUNICACIONES (DC)	ZONAS VERDES (DV)	EQUIPAMIENTOS (DE)	
SU			
SG-DC.2 Vialto Estructurante 7.036,69 m ² Villar de Cañas	SG-DV.4 Zona Verde: Jardín 14.749,79 m ² Castalunga	SG-DES.1 Almacén Municipal 1 104,51 m ² Villar de Cañas	
SG-DC.3 Vialto Estructurante 2.139,58 m ² Villar de Cañas	SG-DV.5 Zona Verde: Jardín 14.636,52 m ² Castalunga	SG-DES.2 Baza y Alm. Municipal 2 4.230,81 m ² Villar de Cañas	
SG-DC.5 Vialto Estructurante 10.541,44 m ² Castalunga	SG-DV.6 Zona Verde: Parque 18.496,84 m ² Castalunga	SG-DES.6 Servicios Urbanos 50.704,83 m ² Castalunga	
SG-DC.11 Vialto Acceso a U.A.1 3.647,82 m ² Villar de Cañas	SG-DV.7 Zona Verde: Jardín 14.146,02 m ² Castalunga	SG-DEDU.1 Colegio 2.130,95 m ² Villar de Cañas	
SG-DC.12 Vialto Acceso a U.A.2 3.445,15 m ² Villar de Cañas	SG-DV.8 Zona Verde: Parque 45.716,63 m ² Castalunga	SG-DEDU.5 Amplias Colegio 7.492,75 m ² Villar de Cañas	
	SG-DV.9 Zona Verde: Jardín 10.450,44 m ² Castalunga	SG-DEES Suelo uso deportivo 19.252,59 m ² Castalunga	
	SG-DV.10 Zona Verde: Jardín 13.458,60 m ² Castalunga	SG-DAL.1 Ayuntamiento 258,35 m ² Villar de Cañas	
	SG-DV.11 Zona Verde: Parque 17.026,12 m ² Castalunga	SG-DSA.1 Centro de Salud 214,71 m ² Villar de Cañas	
	SG-DV.12 Zona Verde: Jardín 19.941,06 m ² Castalunga	SG-DSA.2 Centro de Día 24.584,95 m ² Villar de Cañas	
	SG-DV.13 Zona Verde: Parque 19.448,44 m ² Castalunga		
	SG-DV.14 Zona Verde: Parque 26.559,80 m ² Castalunga		
	SG-DV.15 Zona Verde: Jardín 11.034,55 m ² Castalunga		
	SG-DV.16 Zona Verde: Parque 34.040,75 m ² Castalunga		
	SG-DV.17 Zona Verde: Jardín 11.115,41 m ² Castalunga		
	SG-DV.18 Zona Verde: Parque 10.173,16 m ² Castalunga		
Suma	24.742,90 m ²	254.972,08 m ²	56.521,76 m ²
SUB			
SG-DC.7 Vialto 23.745,45 m ² Villar de Cañas	SG-DV.19 Zona Verde: Jardín 9.177,57 m ² Villar de Cañas	SG-DES.4 Depósito+Ampliación Acceso a S.S. 25.500,00 m ² Villar de Cañas	
SG-DC.8 Vialto 5.934,89 m ² Villar de Cañas	SG-DV.20 Zona Verde: Jardín 9.704,48 m ² Villar de Cañas	SG-DEDU.3 Instituto 8.143,11 m ² Villar de Cañas	
SG-DC.9 Vialto 3.013,75 m ² Villar de Cañas	SG-DV.21 Zona Verde: Jardín 11.248,01 m ² Villar de Cañas	SG-DCU.3 Cultural 3.744,35 m ² Villar de Cañas	
SG-DC.10 Vialto 2.211,72 m ² Villar de Cañas		SG-DSA.3 Sanitario Asistencial 11.014,50 m ² Villar de Cañas	
SG-DC.13 Vialto Acceso a S.I. 2.1 4.829,15 m ² Villar de Cañas			
SG-DC.14 Vialto Acceso a S.I. 4 5.040,73 m ² Villar de Cañas			
SG-DC.15 Vialto Acceso a S.I. 10 4.540,92 m ² Villar de Cañas			
Suma	45.700,65 m ²	29.482,73 m ²	35.530,94 m ²
SR			
SG-DC.6 Vialto Estructurante 30.112,95 m ² Súria Rústica		SG-DES.3 Cementerio+Ampliac. 3.744,92 m ² Súria Rústica	
SG-DC.16 Vialto Estructurante 3.238,63 m ² Súria Rústica		SG-DES.11 Punto Limpio 20.010 m ² Súria Rústica	
SG-DC.17 Vialto Estructurante 4.1374,47 m ² Súria Rústica		SG-DES.12 E.D.A.R. 10.264,91 m ² Súria Rústica	
		SG-DCU.1 Plaza de toros 1.200,00 m ² Súria Rústica	
		SG-DDE.1 Piscina, feria, pab. 10.478,74 m ² Súria Rústica	
Suma	75.274,03 m ²	0,00 m ²	34.673,71 m ²

SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES (SG-DV):

Según lo establecido en el artículo 24 del TRLOTAU y en el artículo 19.5 del RPLOTAU, la

ordenación estructural señalará sistemas generales de espacios libres (parques y jardines) en proporción adecuada a las necesidades actuales y previsibles futuras, que en los municipios comprendidos entre 2.000 y 10.000 habitantes (caso de Villar de Cañas con el total desarrollo del Plan, que contaría con 7.118 habitantes según se justifica en la página 12 de la Memoria Justificativa), nunca será inferior a 7,5 m2 por cada 100 m2 edificables residenciales.

Aprovechamiento objetivo = 972.877,93 m2c.

Aprovechamiento residencial= 70% s/ 972.877,93 m2c = 681.014,55 m2c

Por tanto, para el cumplimiento del estándar anteriormente establecido es necesaria la reserva mínima de la siguiente superficie de SG de zonas verdes:

$681.014,55 \text{ m}^2\text{c} \times 7,5 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2\text{c} = 51.076,09 \text{ m}^2$

En el núcleo urbano de Casalonga la superficie de SG de zonas verdes existentes es de 354.972,38 m2, por lo que quedaría satisfecho el cumplimiento del estándar exigido.

En el núcleo de Villar de Cañas no existen actualmente SG de zonas verdes. Por el principio de ubicación de dichas dotaciones en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, facilitando su acceso y recorrido peatonal, se han establecido en los nuevos suelos clasificados tres sistemas generales SG-DV en proporción adecuada para el cumplimiento del estándar para el núcleo de Villar de Cañas

Aprovechamiento asignado al núcleo de Villar de Cañas: 556.875,69 m2c

Aprovechamiento residencial (70%): 389.812,98 m2c

Superficie mínima reserva SG-DV: $389.812,98 \text{ m}^2\text{c} \times 7,5 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2\text{c} = 29.235,97 \text{ m}^2\text{s}$

Superficie de zonas verdes y espacios libres del sistema general en el núcleo de Villar de Cañas:

- SG-DV.19 Superficie 9.177,57 m2
- SG-DV.20 Superficie 9.034,48 m2
- SG-DV.21 Superficie 11.268,68 m2

TOTAL SG-DV Superficie 29.480,73 m2 > 29.235,97 m2

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

DOTACIONES ESTRUCTURANTES (DE):

DOTACIONES ESTRUCTURANTES (DE)	
DOTACIONES PRIVADAS (D)	
SU	DE-DEIS.4 Depósito de agua 4.634,54 m2 Casalonga
	DE-DEIS.7 Servicios 4.261,50 m2 Casalonga
	DE-DEIS.8 Servicios 3.482,63 m2 Casalonga
	DE-DEIS.9 Servicios 4.055,19 m2 Casalonga
	DE-DEIS.10 Servicios 23.873,16 m2 Casalonga
	DE-DCU.2 Iglesia Parroquial 1.019,83 m2 Villar de Cañas
	DE-DDE.3 Suelo vacante para equip. deportivo 24.873,50 m2 Casalonga
	suma 726.304,14 m2



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

JUSTIFICACIÓN DEL ESTÁNDAR DOTACIONAL MÍNIMO DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO:

Para la justificación del cumplimiento de lo establecido en el Anexo IV del RP LOTAU, respecto a la reserva mínima para uso educativo, es necesario conocer el máximo número de viviendas a obtener con el total desarrollo del POM.

Con estas consideraciones se obtiene que:

- En el núcleo urbano de Villar de Cañas con el total desarrollo del Plan podrían construirse sobre el suelo urbano consolidado vacante y el nuevo suelo urbano no consolidado y urbanizable con ordenación detallada y sin ordenación detallada, un total de: $71 + 88 + 32 + 768 = 959$ viviendas.
- En el núcleo urbano de Casalonga con el total desarrollo del Plan podría construirse sobre el suelo urbano consolidado vacante un total de: 268 viviendas.

Según el estándar establecido en el Anexo IV del RP LOTAU, para desarrollos de más de 350 viviendas, se calificará para uso educativo, como mínimo 12 m² de suelo por vivienda, por lo que para su cumplimiento es necesaria una reserva mínima de:

- En el núcleo urbano de Villar de Cañas 11.508,00 m²s
- En el núcleo urbano de Casalonga 3.216,00 m²s

TOTAL 14.724,00 m²s

Puesto que el núcleo de Casalonga es eminentemente de segunda residencia, se trasladan las necesidades de suelo al núcleo de Villar de Cañas.

Actualmente, el equipamiento educativo existente en Villar de Cañas SG-DEDU.1 cuenta con 2.108,95 m². Colindante con él se ha previsto un nuevo sistema general, el SG-DEDU.2 de 7.408,78 m², para la futura ampliación del actual centro. Con la agrupación de ambos SG se obtiene una superficie total de suelo educativo de 9.517,73 m², que daría cumplimiento a la demanda calculada consistente en un Centro de Infantil y Primaria de 6+12 unidades.

Según el Anexo IV del RP LOTAU, un centro de Infantil y Primaria de 6+12 unidades como el que se ha previsto es capaz de dar servicio a 450 alumnos y necesita para su implantación una parcela de 7.200 m². La agrupación de las parcelas previstas tiene 9.517,73 m² (superficie superior a la necesaria) y los alumnos para los que se destina son 417, cantidad inferior a los 450 que es capaz de atender.

También se ha previsto otra parcela próxima al actual Centro de Infantil y Primaria denominada SG-DEDU.03 que cuenta con 6.543,71 m² para un Instituto de Secundaria y Bachillerato.

Según el Anexo IV del RP LOTAU, un centro de Secundaria y Bachillerato de 8+4 unidades como el que se ha previsto es capaz de dar servicio a 380 alumnos y necesita para su implantación una parcela de 6.500 m². La parcela prevista tiene 6.543,71 m² (superficie superior a la necesaria) y los alumnos para los que se destina son 281, cantidad inferior a los 380 que es capaz de atender.

RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA:

Tanto en los nuevos suelos clasificados como urbanizables, como en las áreas delimitadas como suelo urbano no consolidado, el POM garantizará la reserva de al menos el 30% de la edificabilidad

total residencial, para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Según se justifica en el apartado 2.2 de la Memoria Justificativa, se reservará suelo en las áreas de SUB y SUNC para la materialización total de 53.611,66 m2c para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Suelo	Ámbito	Aprov total	Aprov para V.P.P 30% s/Aprov Total
SUNC	UA.01	7.845,49 m2c	2.353,65 m2c
SUNC	UA.02	5.247,19 m2c	1.574,16 m2c
SUNC	UA.03	4.681,12 m2c	1.404,34 m2c
SUB	S.01	13.301,50 m2c	3.990,45 m2c
SUB	S.02	12.133,84 m2c	3.640,15 m2c
SUB	S.03	26.670,02 m2c	8.001,01 m2c
SUB	S.05	20.087,15 m2c	6.026,15 m2c
SUB	S.06	26.021,58 m2c	7.806,47 m2c
SUB	S.07	15.074,98 m2c	4.522,49 m2c
SUB	S.08	5.519,51 m2c	1.655,85 m2c
SUB	S.09	3.890,03 m2c	1.167,01 m2c
SUB	S.10	22.300,99 m2c	6.690,30 m2c
SUB	S.11	5.292,06 m2c	1.587,62 m2c
SUB	S.12	10.440,04 m2c	3.132,01 m2c
			53.611,66 m2c

ORDENACIÓN DETALLADA

CUMPLIMIENTO RESERVAS MÍNIMAS LEGALMENTE ESTABLECIDAS:

Suelo Urbano No Consolidado SUNC:

Según se especifica en el artículo 21.4.A) del RPLOTAU la previsión de reservas mínimas de suelo dotacional público, sin computar el viario, será la que seguidamente se indica:

UA.1	Superficie total:	17.330,62 m2	
	Superficie descontando SG:	13.961,40 m2	
	Aprovechamiento lucrativo:	7.845,49 m2c	
	Edificabilidad	0,5619 m2c/m2s (inferior a 0,60 m2c/m2s)	
	Uso:	Residencial	
Zonas Verdes			
	Según RPLOTAU (10% s/13.961,40 m2s)	1.396,14 m2s	
	Según ordenación detallada:	2.492,85 m2s > 1.396,14 m2s	
		CUMPLE	
Equipamientos			
	Según RPLOTAU (20m2s/100 m2c x 7.845,49 m2c)	1.569,10 m2s	
	Según ordenación detallada:	1.572,71 m2s > 1.569,10 m2s	
		CUMPLE	
Plazas de aparcamiento			
	Según RPLOTAU (1plaza/200 m2c x 7.845,49 m2c)	40 plazas	
	Según ordenación detallada:	40 plazas = 40 plazas	
		CUMPLE	



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos

Consejería de Fomento

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

UA.2	Superficie total:	10.412,16 m ²	
	Superficie descontando SG:	8.946,41 m ²	
	Aprovechamiento lucrativo:	5.247,19 m ² c	
	Edificabilidad	0,5865 m ² c/m ² s (inferior a 0,60 m ² c/m ² s)	
	Uso:	Residencial	
	Zonas Verdes		
	Según RPLOTAU (10% s/8.946,41 m ² s)	894,64 m ² s	
	Según ordenación detallada:	898,72 m ² s > 894,64 m ² s	
		CUMPLE	
	Equipamientos		
UA.3	Según RPLOTAU (20m ² s/100 m ² c x 5.247,19 m ² c)	1.049,44 m ² s	
	Según ordenación detallada:	1.053,86 m ² s > 1.049,44 m ² s	
		CUMPLE	
	Plazas de aparcamiento		
	Según RPLOTAU (1plaza/200 m ² c x 5.247,19 m ² c)	27 plazas	
	Según ordenación detallada:	28 plazas > 27 plazas	
		CUMPLE	
	Superficie total:	7.979,94 m ²	
	Superficie descontando SG:	7.979,94 m ²	
	Aprovechamiento lucrativo:	4.681,12 m ² c	
	Edificabilidad	0,5866 m ² c/m ² s (inferior a 0,60 m ² c/m ² s)	
	Uso:	Residencial	
	Zonas Verdes		
	Según RPLOTAU (10% s/7.979,94 m ² s)	797,99 m ² s	
	Según ordenación detallada:	799,16 m ² s > 797,99 m ² s	
		CUMPLE	
	Equipamientos		
	Según RPLOTAU (20m ² s/100 m ² c x 4.681,12 m ² c)	936,22 m ² s	
	Según ordenación detallada:	937,01 m ² s > 936,22 m ² s	
		CUMPLE	
	Plazas de aparcamiento		
	Según RPLOTAU (1plaza/200 m ² c x 4.681,12 m ² c)	24 plazas	
	Según ordenación detallada:	24 plazas = 24 plazas	
		CUMPLE	

Suelo Urbanizable SUB:

- Con ordenación detallada: Sector S.09. Según se especifica en el artículo 22.2 del RPLOTAU la previsión de reservas mínimas de suelo dotacional público, sin computar el viario, será la que seguidamente se indica:

Sector S.09	Superficie total:	7.041,80 m ²	
	Superficie descontando SG:	7.041,80 m ²	
	Aprovechamiento lucrativo:	3.890,03 m ² c	
	Edificabilidad	0,5524 m ² c/m ² s (inferior a 0,60 m ² c/m ² s)	
	Uso:	Residencial	
	Zonas Verdes		
	Según RPLOTAU (10% s/7.041,80 m ² s)	704,18 m ² s	
	Según ordenación detallada:	706,90 m ² s > 704,18m ² s	CUMPLE
	Equipamientos		
	Según RPLOTAU (20m ² s/100 m ² c x 3.890,03 m ² c)	778,00 m ² s	
	Según ordenación detallada:	780,68 m ² s > 778,00 m ² s	CUMPLE
	Plazas de aparcamiento		
	Según RPLOTAU (1plaza/200 m ² c x 3.890,03 m ² c)	20 plazas	
	Según ordenación detallada:	20 plazas = 20 plazas	CUMPLE

- Con ordenación detallada: Sector S.13 "Parque Empresarial". Según se especifica en el artículo 22.3 del RPLOTAU la previsión de reservas mínimas de suelo dotacional público, sin computar el viario, será la que seguidamente se indica:

Sector S.13	Superficie total:	132.125,79 m ² s	
	Superficie descontando SG:	132.125,79 m ² s	
	Aprovechamiento lucrativo:	59.501,00 m ² c	
	Edificabilidad	0,4523 m ² c/m ² s	
	Uso:	Industrial	
	Zonas Verdes		
	Según RPLOTAU (2/3 del 15% s/132.125,79 m ² s)	13.212,58 m ² s	
	Según ordenación detallada:	13.450,32 m ² s > 13.212,58 m ² s	CUMPLE
	Equipamientos		
	Según RPLOTAU (1/3 del 15% s/132.125,79 m ² s)	6.606,29 m ² s	
	Según ordenación detallada:	7.995,21 m ² s > 6.606,29 m ² s	CUMPLE
	Plazas de aparcamiento		
	Según RPLOTAU (1plaza/400 m ² c x 59.501,00 m ² c)	149 plazas	
	Según ordenación detallada:	215 plazas > 149 plazas	CUMPLE

- Sin ordenación detallada: Resto Sectores. En lo referente a la previsión de reservas mínimas de suelo dotacional público para el cumplimiento de los estándares de calidad en los sectores sin ordenación detallada, el planeamiento de desarrollo deberá estar a lo establecido en el artículo 22 del RPLOTAU.

ORDENANZAS REGULADORAS:

Se establecen seis Ordenanzas Reguladoras para el Suelo Urbano y el Suelo Urbanizable de Villar de Cañas. Cada una de las parcelas y solares edificables tiene reguladas sus condiciones



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

específicas de uso, aprovechamiento, edificabilidad, volumen y forma mediante el obligado cumplimiento de las condiciones establecidas en las siguientes Ordenanzas y sus Grados.

Los ámbitos de aplicación de cada una de las Ordenanzas y Grados se encuentran delimitados en el plano de ordenación detallada OD.1.

- Ordenanza 1: R.EAV Residencial con Edificación Alineada a Vial "Núcleo urbano de Villar de Cañas".

Grado 1: "Centro Urbano"

Grado 2: "Periferia Norte"

- Ordenanza 2: R.EAE Residencial con Edificación Aislada Exenta "Núcleo urbano de Casalonga"

Grado 1: "Zona de Huertas Familiares"

Grado 2: "Zona de Viviendas Unifamiliares Aisladas"

Grado 3: "Zona de Viviendas Agrupadas"

- Ordenanza 3: R.EAA Residencial con Edificación Aislada Adosada "Periferia Este"
- Ordenanza 4: I.EA Industrial con Edificación Aislada "Parque Empresarial"

Grado 1: "Vivero de empresas"

Grado 2: "Industria exenta"

Grado 3: "Industria media"

- Ordenanza 5: DV Zonas Verdes y Espacios Libres
- Ordenanza 6: DE Equipamientos

JUSTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES HÍDRICAS:

Consumo actual:

NÚCLEO DE VILLAR DE CAÑAS		
USO RESIDENCIAL		
Dotación l/hab/día	Habitantes x días	Caudal m3/año
180,00	397 x 365 271 x 360	30.473,10
USO INDUSTRIAL		
Dotación l/m2/día	Superficie m2 x días	Caudal m3/año
0,50	6.294,46 x 250	786,81
EQUIPAMIENTOS		
Dotación l/m2/día	Superficie m2 x días	Caudal m3/año
0,80	6.374,14 x 365	4.280,28
0,40	16.568,70 x 365	
ZONAS VERDES		
Dotación l/m2/día	Superficie m2 x días	Caudal m3/año
0,40	3.492,81 x 365	509,95
		Total 36.050,14 m3/año
		Equivalen a 1.14 l/cg

NÚCLEO DE CASALONGA

USO RESIDENCIAL		
Dotación l/hab/día	Habitantes x días	Caudal m3/año
180,00	104 x 365 385 x 90	13.069,80
USO INDUSTRIAL		
Dotación l/m2/día	Superficie m2 x días	Caudal m3/año
0,50	0,00 x 250	0,00
EQUIPAMIENTOS		
Dotación l/m2/día	Superficie m2 x días	Caudal m3/año
0,80	148.544,92 x 365	43.375,12
ZONAS VERDES		
Dotación l/m2/día	Superficie m2 x días	Caudal m3/año
0,40	354.972,38 x 365	51.825,97
Total		108.270,89 m3/año
		Equivalen a 3,43 l/sg

Consumos previstos:

NÚCLEO DE VILLAR DE CAÑAS

USO RESIDENCIAL		
Dotación l/hab/día	Habitantes x días	Caudal m3/año
180,00	2.499 x 365 1.706 x 90	191.821,50
USO INDUSTRIAL		
Dotación l/m2/día	Superficie m2 x días	Caudal m3/año
0,50	33.887,85 x 250	4.235,98
EQUIPAMIENTOS		
Dotación l/m2/día	Superficie m2 x días	Caudal m3/año
0,80	78.831,79 x 365	26.114,62
0,40	21.203,72 x 365	
ZONAS VERDES		
Dotación l/m2/día	Superficie m2 x días	Caudal m3/año
0,40	76.150,16 x 365	11.117,92
Total		233.290,02 m3/año
		Equivalen a 7,40 l/sg

NÚCLEO DE CASALONGA

USO RESIDENCIAL		
Dotación l/hab/día	Habitantes x días	Caudal m3/año
180,00	620 x 365 2.293 x 90	77.880,60
USO INDUSTRIAL		
Dotación l/m2/día	Superficie m2 x días	Caudal m3/año
0,50	0,00 x 250	0,00
EQUIPAMIENTOS		
Dotación l/m2/día	Superficie m2 x días	Caudal m3/año
0,80	148.544,92 x 365	43.375,12
ZONAS VERDES		
Dotación l/m2/día	Superficie m2 x días	Caudal m3/año
0,40	354.972,38 x 365	51.825,97
Total		173.081,69 m3/año
		Equivalen a 5,49 l/sg



PARQUE EMPRESARIAL		
USO RESIDENCIAL		
Dotación l/hab/día	Habitantes x días	Caudal m3/año
180,00	0 x 365 0 x 90	0,00
USO INDUSTRIAL		
Dotación l/m2/día	Superficie m2 x días	Caudal m3/año
1,10	59.501,00 x 250	16.362,78
EQUIPAMIENTOS		
Dotación l/m2/día	Superficie m2 x días	Caudal m3/año
0,80	7.995,21 x 365	2.334,60
ZONAS VERDES		
Dotación l/m2/día	Superficie m2 x días	Caudal m3/año
0,40	13.450,32 x 365	1.963,75
		Total 20.661,13 m3/año
		Equivalen a 0,66 l/sg

En resumen:

- Sobre la **demanda hídrica actual**, en cuanto al volumen anual consumido:
 - Villar de Cañas: La demanda total actual de abastecimiento de agua en el núcleo de Villar de Cañas asciende a 36.050,14 m3/año (1,14 l/sg), por lo que se encuentra por debajo del caudal actual aforado del sondeo (33,00 l/sg) y del volumen concedido por CHG que asciende a 0,055 Hm3/año.
 - Casalonga: La demanda total actual de abastecimiento de agua en Casalonga asciende a 108.270,89 m3/año (3,43 l/sg), por lo que se encuentra por debajo del caudal actual de abastecimiento (10,00 l/sg).
- La **demanda hídrica futura**, considerando la población potencial, en cuanto a volumen anual consumido:
 - Villar de Cañas: La demanda total de abastecimiento de agua en el núcleo de Villar de Cañas con el total desarrollo de las previsiones del POM en su horizonte temporal (año 2.027) asciende a 233.290,02 m3/año (7,40 l/sg), por lo que se encuentra por debajo del caudal actual aforado del sondeo (33,00 l/sg), pero por encima del volumen concedido actualmente por CHG, que asciende a 0,055 Hm3/año.

Una vez agotado el volumen concedido, previamente a la materialización de cualquiera de los desarrollos urbanísticos pendientes previstos por este POM, deberá recabarse informe favorable de la CHG donde se certifique la existencia de recursos suficientes para satisfacer las demandas hídricas de las actividades generadas por el/los desarrollo/s.

- Casalonga: La demanda total de abastecimiento de agua en el núcleo de Casalonga con el total desarrollo de las previsiones del POM en su horizonte temporal (año 2.027) asciende a 173.078,69 m3/año (5,49 l/sg), por lo que se encuentra por debajo del caudal actual de abastecimiento (10,00 l/sg).

Significar que, según lo indicado por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, Casalonga dispone del Expediente 2299/1951. Aprovechamiento de aguas públicas superficiales desde el río Záncara para uso riego y de abastecimiento (excepto consumo humano) de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización Casalonga, con un volumen otorgado de 26.100 m3/año para riego y 168.480 m3/año para abastecimiento.

Por ello, el consumo previsto es superior al volumen otorgado para abastecimiento no poblacional, por lo que se deberá proceder a la correspondiente modificación de características de la misma, que ampare el consumo actual y el incremento previsto. No obstante hay que significar que este volumen concedido **excluye** el uso para consumo humano.

- Parque empresarial: La demanda total de abastecimiento de agua en el Parque Empresarial con el total desarrollo de las previsiones del POM en su horizonte temporal (año 2.027) asciende a 20.661,13 m³/año (0,66 l/sg).

Para el Parque Empresarial se utilizará el subsistema de abastecimiento 2 definido en el apartado 2.1.2 de la Memoria Justificativa "Limitación de capacidad y suficiencia de las infraestructuras existentes y previstas en el Plan" (página 13 y ss), planteándose para el suministro del recurso la realización de una conexión al sondeo.

EJECUCIÓN DEL P.O.M.

El P.O.M. debe tener en cuenta todos los condicionantes reflejados en los distintos informes sectoriales y en particular los del **informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana** sobre los recursos hídricos para el desarrollo de las actuaciones contempladas en el Plan; así como las consideraciones sobre la red de saneamiento, depuración y vertido de dichos desarrollos.

INFORME

El planeamiento vigente en Villar de Cañas es la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas el 5 de marzo de 1992 por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca y una modificación puntual aprobada en fecha 11-11-2.005.

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 1,0764 habitante cada 100 m² edificables residenciales en las ZOUs 1, 3 y 4 y de un habitante cada 100 m² edificables residenciales en la ZOU 2, 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



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos

Consejería de Fomento

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

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 Ordenación Municipal de Villar de Cañas** (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 PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON ASUNCIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UA-1 (SUELO URBANO NO CONSOLIDADO), DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MARIANA (CUENCA), PROMOVIDO POR LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO “ UA-1 DE MARIANA”, PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

Con fecha 22 de mayo de 2015, tiene entrada en estos Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, el expediente referente al Programa de Actuación Urbanizadora con asunción de la Ordenación Detallada de la UA-1 y Proyecto de Urbanización, del Plan de Ordenación Municipal de Mariana promovido por la Agrupación de Interés Urbanístico “UA-1 de Mariana”, solicitándose la emisión del informe preceptivo establecido en el art.122.1 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 de Castilla La Mancha (en adelante TRLOTAU) y en el artículo 93 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU (en adelante RAE).

Examinada la documentación remitida por el Servicio de Urbanismo se concluye que el expediente administrativo y el Programa de Actuación Urbanizadora (en adelante PAU) pueden ser elevados al conocimiento de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para la emisión del informe solicitado.

A la vista de este hecho, en cumplimiento de lo previsto en el citado artículo 122.1 del TRLOTAU y en artículo 93 del RAE, se emite el presente informe técnico- jurídico, de carácter preceptivo y previo a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento del presente PAU, informe relativo a la alternativa técnica y la proposición jurídico- económica seleccionadas, y que se pronunciará sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable. Del mismo modo analizará la propuesta de convenio Urbanístico existente.

1. ANTECEDENTES:

El Instrumento de Planeamiento vigente en el municipio es el Plan de Ordenación Municipal de Mariana, aprobado por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca en sesión celebrada el 26 de noviembre de 2004. Este Plan de Ordenación Municipal (en adelante CPOTU 3/2015

POM) ha sufrido una Modificación Puntual, la Modificación Puntual nº 1, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de fecha 25 de julio de 2013.

Precisamente el PAU que nos atañe trae causa de la mencionada Modificación Puntual nº 1, cuyo objeto consistía en corregir el límite Sur de la UA-1 (límite con el SUC), establecido por el POM en SUNC, dado que en el momento de llevar a cabo la aprobación del POM en el año 2004, este límite se fijó de forma errónea, sin tener en cuenta que quedaban clasificados como SUC diversos suelos que no cumplían los requisitos exigidos para ello. Con la nueva delimitación llevada a cabo por la Modificación Puntual nº 1 se corregían también los errores existentes en el POM en referencia a la superficie de la UA-1, en la actuación se mejora y varía el trazado de determinados viarios de sistemas generales y se establece la Ordenación Detallada del ámbito.

Por otro lado aportar los siguientes datos:

- **Población:** 286 hab., según el padrón municipal de habitantes de 2011.
- **Superficie de la UA-1:** 31.280,11 m².
- **Procedimiento:** Ordinario.
- **Sistema:** Gestión Indirecta
- **Situación:** El ámbito presenta una superficie de 31.280,11 m² y linda al Norte con los sectores de suelo urbanizable S-U8, S-U9 y S-U10, al Sur con SUC, al Este con el sector SU8 y con SUC y al Oeste con el sector S-U11.
- **Objeto:** Se presenta el PAU conteniendo asunción de la Ordenación Detallada, para el desarrollo urbanístico de la UA-1 de Suelo Urbano No Consolidado, asumiendo, por tanto, la Ordenación Detallada.

2. TRAMITACIÓN:

Primero.- El presente PAU se ha tramitado a instancia de particular. Concretamente a instancia de la "Agrupación de Interés Urbanístico "UA-1 de Mariana" (en adelante AIU) según lo previsto en los artículos 110.5.e) 1º del TRLOTAU y 22.a) del RAE. Dicha AIU con fecha 16 de diciembre de 2013 solicitó al Ayuntamiento la tramitación de este PAU por medio del procedimiento ordinario y gestión indirecta. Por otro lado, indicar que la AIU no pretende llevar a cabo de forma propia la ejecución material del PAU.

Junto con esta solicitud acompaña la siguiente documentación, tal y como se establece en el artículo 85 del RAE:

1.- Alternativa Técnica.

2.- Propuesta de Bases para la adjudicación del PAU, así como informe mediante el cual se justifica el ajuste de la alternativa técnica presentada a la propuesta de Bases presentada.

3.- Acreditación de la personalidad y capacidad de la AIU; solvencia técnica y económica y constitución de garantía provisional. Sobre la acreditación de la solvencia técnica y económica, indicar que la AIU ha encargado la realización de las labores técnicas para proceder a la



gestión y ejecución de la UA-1 a la empresa "TREBOL 5 Servicios de ingeniería y arquitectura S.L." en colaboración con el arquitecto Don Rubén Amigo Álvaro. Así, les han encargado, además de la formulación de la propuesta de Bases, la redacción del proyecto de urbanización, de redacción del proyecto de reparcelación y de la dirección facultativa y coordinación de seguridad y salud de las obras de urbanización.

En concreto se aporta la siguiente documentación para acreditar estos extremos:

- Personalidad y capacidad de obrar del AIU: Se aporta copia de la Escritura Pública de Constitución de la AIU de fecha 25 de mayo de 2013; certificado de fecha 19 de agosto de 2013 donde se acredita la inscripción de la AIU en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Entidades Urbanísticas Colaboradoras; así como declaración responsable de que ninguno de los miembros de la AIU está inhabilitado para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico, ni comprendido dentro de los supuestos contemplados en los artículos 54 y 60 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante TRLCSP). Del mismo modo del contenido de esta documentación queda acreditado que la AIU reúne a más del 50% de la superficie del ámbito de desarrollo del PAU. Concretamente comprende un 66,01% de la superficie. Si de este % se excluyen las parcelas cuya titularidad catastral no figura a nombre de los constituyentes de la AIU, el porcentaje es del 58,71%.

Con esta documentación se da cumplimiento a lo establecido al respecto, entre otros, en los artículos 85.1.b) del RAE y 72 del TRLCSP, así como en las Bases de adjudicación VI y VIII.

- Documentación de la solvencia Técnica: En relación con la empresa "TREBOL 5 Servicios de ingeniería y arquitectura S.L." se aporta la siguiente documentación: Certificado de Inscripción en el Registro de Licitadores de la Consejería de Hacienda de la JCCM; principales trabajos llevados a cabo; indicación del personal técnico y titulaciones del mismo y de los cuadros directivos; descripción de las instalaciones y de los medios de la empresa y de las medidas que garantizan la calidad de los trabajos; declaración sobre la plantilla media anual durante los tres últimos años; declaración del material y equipo técnico del que se dispondrá; Medidas de gestión Medioambiental. Don Rubén Amigo Álvaro aporta copia de su Curriculum Vitae y Seguro de Responsabilidad Civil.

Con esta documentación se da cumplimiento a lo previsto, entre otros, en los artículos 85.1.b) del RAE y 63 del TRLCSP, así como en la Base VII A).

- Documentación de la solvencia económica: De acuerdo con lo previsto en el artículo 25.1 del RAE se acredita mediante la disposición de terrenos en el ámbito de la actuación, por quedar afectadas las fincas incluidas en la AIU a los fines y a las obligaciones de la misma.

Con esta documentación se da cumplimiento a lo previsto, entre otros, en los artículos 85.1.b) del RAE y 75 del TRLCSP, así como en la Base VII B).

4.- Garantía Provisional: Se aporta Aval de la entidad bancaria Globalcaja por importe de 6.000 euros.

Segundo.- En segundo lugar, y a antes de comenzar con el análisis propiamente de la tramitación del PAU por parte del Ayuntamiento de Mariana, significar que el Ayuntamiento de Mariana llevó a cabo la preceptiva aprobación de las Bases de adjudicación propuestas por el solicitante, las cuales recogen el contenido mínimo recogido en el artículo 86.2 del RAE. En dicha aprobación se ha seguido el procedimiento establecido para ello en el artículo 86.3 del RAE. De forma sistematizada decir sobre este particular que:

- Existen informes municipales jurídico (16 de diciembre de 2013) y técnico (también 16 de diciembre de 2013) favorables a la propuesta de Bases de Adjudicación.
- Con fecha 16 de diciembre de 2013 el Ayuntamiento Pleno aprobó las Bases de Adjudicación.
- De dicho acuerdo se dio información pública mediante anuncio publicado en el BOP nº 147 de fecha 20 de diciembre de 2013 otorgando un plazo de alegaciones de 30 días hábiles.
- Con fecha 3 de febrero de 2014 el Secretario del Ayuntamiento certifica que no se han producido ni alegaciones ni sugerencias ante esa información pública. Al no existir alegaciones, las Bases de Adjudicación se consideran aprobadas definitivamente.
- Con fecha 12 de febrero de 2014 se lleva a cabo la publicación íntegra de las Bases de Adjudicación en el BOP nº 17.
- En el DOCM nº 39 de fecha 26 de febrero de 2014 se publica el anuncio de que en el BOP referido se ha llevado a cabo la publicación íntegra de las Bases de Adjudicación.

Tercero.- Entrando ya a abordar la tramitación del PAU, anticipar que la misma se ha ajustado a lo establecido sobre esta cuestión, entre otros, en los artículos 120 y 122 del TRLOTAU y 85, 87, 88, 89, 90 del RAE. De esta forma, en la documentación remitida constan las siguientes actuaciones:

1.- Por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 28 de febrero de 2014, se acuerda abrir el periodo de información pública para la presentación de alegaciones a la alternativa técnica presentada por la Agrupación de Interés Urbanístico "UA-1 de Mariana", así como de presentación de otras alternativas técnicas.

2.- Con fecha abril de 2014 se notifica individualmente a los afectados por el PAU. Previamente se había consultado en el Registro de la Propiedad la titularidad de las parcelas que no se habían adherido en esa fecha a la Agrupación de Interés Urbanístico.

3.- En el DOCM nº 106 de 4 de junio de 2014, se publica el anuncio de 27 de mayo de 2014, del Ayuntamiento de Mariana, sobre exposición pública del PAU de la UA-1 del SUNC del POM, sometién dose a información pública durante el plazo de 20 días hábiles.

Señalar en este punto que en el DOCM nº 140, de 23 de julio de 2014, se publicó una corrección de errores materiales que se detectaron. En concreto había un error en dos de las coordenadas UTM publicadas el 4 de junio de 2014. No obstante y pese a este error, en la



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

publicación de fecha 4 de junio, quedaba totalmente claro, tanto gráfica como literalmente, cuál era el ámbito de actuación del PAU.

4.- Este mismo trámite de información pública se realiza en el periódico "Las Noticias de Cuenca" de fecha 30 de mayo de 2014.

Este plazo de información pública finalizó el día 28 de junio de 2014

5.- Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 30 de junio de 2014, en el que se hace constar que no se presentaron ni alegaciones, ni sugerencias, ni alternativas técnicas en competencia.

6.- Con fecha 9 de julio de 2014 la Agrupación de Interés Urbanístico "UA-1 de Mariana" presenta en el Ayuntamiento la documentación que conforma su plica.

7.- Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 11 de julio de 2014, donde se certifica que durante el plazo de presentación de proposiciones jurídico económicas y propuestas de Convenio (plazo que finalizó el día 10 de julio de 2014), únicamente ha sido presentada una plica. La presentada por la Agrupación de Interés Urbanístico "UA-1 de Mariana".

8.- Acto de apertura de plicas. El acto de apertura de plicas se llevó a cabo, según acta levantada al efecto, el día 11 de julio de 2014, de acuerdo con lo previsto en el artículo 120.6 del TRLOTAU y 90 del RAE. Únicamente se presenta una plica por la Agrupación de Interés Urbanístico "UA-1 de Mariana", la cual no es rechazada.

9.- Mediante anuncio en el DOCM nº 143, de 28 de julio de 2014 y en periódico "Las Noticias de Cuenca" de la semana del 18 al 24 de julio de 2014, se somete a información pública el contenido de las plicas, otorgando un plazo de alegaciones de 20 días y advirtiendo que las personas propietarias, dentro del mes siguiente al acto de apertura de plicas, podrán formular oposición debidamente justificada a la previsión de costes de ejecución material de las obras de urbanización de conformidad con el número 4 del artículo 108 del RAE.

10.- Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 4 de septiembre de 2014, donde se hace constar que no se han producido ni alegaciones al contenido de las plicas, ni oposición a los costes de ejecución.

11.- A lo largo de la tramitación del expediente se han producido un total de 15 alegaciones, las cuales junto a su contestación por parte del Ayuntamiento han sido remitidas. Estas alegaciones, debido a su contenido y/o al momento de producirse no han sido consideradas por el Ayuntamiento como alegaciones formuladas dentro de los periodos de información pública, ni referidas a los actos de los que derivaban tales informaciones públicas. No obstante cada una de ellas ha sido debidamente contestada de forma motivada por parte del Ayuntamiento.

12.- Para finalizar con la materia de la tramitación del expediente, consta un informe técnico de fecha 9 de octubre de 2014 redactado por el arquitecto Don José Leandro Sánchez Sahuquillo (entendemos que a instancia del Ayuntamiento de Mariana) donde se recogen una serie de consideraciones que deben ser subsanadas en relación con la documentación aportada por la AIU "UA-1 de Mariana" para poder proceder a la adjudicación del mismo. Con

fecha 23 de abril de 2015 la AIU "UA-1 de Mariana" presenta en el Ayuntamiento de Mariana las correcciones y subsanaciones requeridas en el informe técnico mencionado. Con fecha 27 de abril de 2015 se emite un nuevo informe técnico redactado por el arquitecto Don José Leandro Sánchez Sahuquillo, donde se informa favorablemente a la adjudicación del PAU (condicionado por las consideraciones que en él se exponen, las cuales recaen sobre el proyecto de urbanización y a las recomendaciones generales que se formulan al Ayuntamiento de Mariana).

3. ESTUDIO TÉCNICO

La documentación presentada en estos Servicios Periféricos está constituida por:

1. Alternativa Técnica, constituida por los documentos:
 - Asunción de Ordenación Detallada.
 - Proyecto de Urbanización.
2. Proposición Jurídico – Económica.
3. Propuesta de Convenio.

A. ALTERNATIVA TÉCNICA:

Redactada por la empresa "TREBOL 5 Servicios de ingeniería y arquitectura S.L." en colaboración con el arquitecto Don Rubén Amigo Álvaro. Se compone de documento de asunción de la ordenación detallada establecida en el POM y del proyecto de urbanización.

A.1.- ASUNCIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA.

Se asume la ordenación detallada establecida por la Modificación Puntual nº 1 del POM y en el proyecto de urbanización de la UA-1. La tabla resumen de datos correspondiente a la Unidad de Actuación es la siguiente:

SUPERFICIE TOTAL: 31.280,11 m ² s (100%)				
SG	DC:	SUPERF.	ÁMBITO:	
4.312,41 m ² s		(86,21%)	26.967,70m ² s	
(13,79%)				
	SISTEMAS	LOCALES:	DOT. PRIVADO	PARCELAS LUCRATIVAS:
	10.120,53	m ² s	(CT)	16.819,34m ² s
	(32,35%)		27,83m ² s	(53,77%)
			(0,09%)	
	Z.V.:	2.700,00ms		
	(8,63%)			
	EQUIP:	2.970,36m ² s		
	(9,50%)			
	VIALES:	4.450,17 m ² s		
	(14,23%)			



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 14.832,23m ² c (0,55m ² c/m ² s x 26.961,70m ² s)	
30% VPO: 4.449,67m ² c	70% LIBRE: 10.382,56m ² c

A.P. TIPO: $[(10.382,56m^2c \times 1) + (4.449,67m^2c \times 0,964496)] / 31.280,11 m^2s = 10.382,564ua + 4.291,6889 / 31.280,11m^2s = 14.674,2534ua / 31.280,11 m^2s = 0,469124ua / m^2s$

Ch vpo = 0,964496; Ch viv. Libre = 1 Valor de la ua (reperc. m²c viv. libre) = 176,04€

APROV. PRIVATIVO = 90% APROV. TIPO = 0,90 x 0,469124ua/m²s = 0,422211ua / m²s.

COEF. EDIFICAB. SOBRE PARCELA FINAL NETA ORDENANZA 2ºa UA1-R-EMC:
0,578235M²C/M² (1.640,27m²c / 2.836,68m²s)

COEF. EDIFICAB. SOBRE PARCELA FINAL NETA ORDENANZA 2ºb UA1-R-VPO EAV:
1,093516m²c/m²s (4.449,68m²c / 4.069,14m²s).

COEF. EDIFICAB. SOBRE PARCELA FINAL NETA ORDENANZA 2ºc UA1-R-EAA:
0,881855m²c/m²s (8.742,29m²c / 9.913,52m²s).

A su vez, la ficha resumen de la UA-1 del POM, tras la citada Modificación Puntual nº 1 es la siguiente:

FICHA RESUMEN DE LA UA-1:

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		UA-1 DEL SUNC
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		Unidad de Actuación Urbanizadora (art. 45.3.B del TRLOTAU)
C.- PLANO DE SITUACIÓN MP.		Ver plano OD.1 de la
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:		
D.1.- Objetivos de la ordenación:	Los de la MP	
D.2.- Superficie total de la UA:	31.280,11 m ² suelo	
D.3.- Superficie de sistemas generales adscritos:	Red viaria (interior)	4.312,41 m ² suelo
D.4.- Superficie del ámbito de la UA (total - SG):	26.967,70m ² suelo	
D.5.- Uso mayoritario:	Residencial	
D.6.- Edificabilidad de la UA:	14.832,23m ² construidos (0,55m ² c/m ² s) (todos ellos de uso residencial)	
D.7.- Densidad poblacional:	445 habitantes (165,01hab/ha)	

D.8.- Aprob. objetivo del ámbito de la UA:	0,469124u.a./m2suelo
D.9.- Área de Reparto y aprov. tipo:	UA 0,469124u.a./m2suelo
D.10.- Porcentaje de cesión de aprov. tipo:	10%
D.11.- Porcentaje de vivienda protegida:	30% (4.449,67m2c VPO)
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: -El ap. tipo se obtiene por aplicación de los Ch 1,0 para la vivienda libre y 0,964496 para la VPO, obtenidos por comparación de los valores de repercusión de suelo de ambos productos inmobiliarios. -Se establece la OD de la UA, lo que hace innecesaria la formulación de figuras de planeamiento adicionales. -Desarrollo mediante PAU y reparcelación, con ejecución de los SSGG a cargo de los propietarios.	
E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:	
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales: 10.120.53 m2suelo	
E.1.1. Zonas Verdes:	2.700,00m2suelo
E.1.2. Equipamientos:	2.970,36m2suelo
E.1.3. Aparcamientos públicos:	112 plazas (3 accesibles)
E.1.4. Red viaria:	4.450,17m2suelo
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:	16.819,34m ² residencial + 27,83m ² s DEIS privado
E.3.- Usos pormenorizados y ordenanzas edificatorias de aplicación:	-Ord. 2ªa: UA1 Residencial EMC, 2ªb:UA1 Residencial VPO EAA y 2ªc: UA1 Residencial EAA. -Dotacional de zonas verdes (Ord. 4ª POM) -Dotacional de equipamientos (Ord. 5ª POM) -DEIS-P-CT (Ord. 5ª-b Centros de Transformación)
E.4.- Observaciones: Usos compatibles: terciario comercial, hotelero y de oficinas, industrial en talleres domésticos, producción artesanal, de oficios artísticos, procesos tecnológicos y almacenaje, y dotacional de equipamiento educativo, cultural, deportivo, administrativo institucional y sanitario asistencial. <u>-Usos prohibidos: el resto</u>	

A.2.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Consta de cinco documentos:

- Documento nº 1: Memoria y Anejos.
- Documento nº 2: Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.
- Documento nº 3: Mediciones y Presupuesto.
- Documento nº 4: Planos.
- Documento nº 5: Estudio Completo de Seguridad y Salud.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

PROPOSICIÓN JURÍDICO- ECONÓMICA.

Consideraciones Generales.

Relaciona los aspectos generales que comprende la presente proposición jurídico-económica, de acuerdo a lo estipulado en el art. 110.4.3 del TRLOTAU y 89 del RAE. Se establecen las siguientes cláusulas:

1.- Alternativa Técnica por la que se licita.

Se describe el ámbito de la misma.

2.- Modalidad de Gestión.

De acuerdo con el artículo 110.5.d) y 77 y 77.4 del RAE, se propone la Gestión Indirecta del PAU a cargo de la Agrupación de Interés Urbanístico "UA-1 de Mariana".

3.- Desarrollo de las relaciones entre Urbanizador y Propietarios.

Se regirán por lo previsto al respecto en los artículos 118 del TRLOTAU y 106 del RAE, con las siguientes particularidades propias de las características de este PAU (las mismas se apuntan de forma resumida):

- El Urbanizador es el responsable de la ejecución de las obras de urbanización, ejecutándolas mediante gestión indirecta y llevando a cabo la equidistribución, mediante la reparcelación de los terrenos incluidos en el AU-1.
- El Urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, en la medida en que le sean compensados mediante retribución en terrenos edificables o en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora.
- Se prevé la posibilidad de que los propietarios puedan colaborar con el Urbanizador.
- Se prevé que la retribución al urbanizador será exclusivamente en metálico mediante cuotas de urbanización. El pago de estas cuotas se llevará a cabo de acuerdo con lo previsto en los artículos 119 del TRLOTAU y 110 del RAE. Con periodicidad mensual el urbanizador requerirá con carácter provisional las cantidades que le corresponda cobrar, en proporción a la obra ejecutada, a los aprovechamientos subjetivos y a los compromisos adquiridos por las partes. Las cuotas mensuales se girarán siempre tras la expedición por el técnico director de las obras de urbanización, de la correspondiente certificación de obras ejecutadas. Las liquidaciones se girarán de conformidad con la previsión inicial de gastos de urbanización o, en su caso, con la modificada por el Ayuntamiento de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 115.4 y 119.2 del TRLOTAU y 111 del RAE.
- El Urbanizador se reserva la posibilidad de reclamar el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes, en los términos que también son reflejados en la Propuesta de Convenio, en los términos previstos en los artículos 118.4 y 119.4.d) del TRLOTAU y 110.1.e) y 112 del RAE.

- El impago de las cuotas dará lugar a la ejecución forzosa de su liquidación a través del Ayuntamiento, en beneficio de la AIU (artículo 110 RAE).
- La AIU tiene las prerrogativas y facultades reconocidas en el artículo 118.3 del TRLOTAU y 107 del RAE.
- Los propietarios tienen todos los derechos reconocidos en el artículo 118.8 del TRLOTAU y 108 del RAE.
- Las parcelas sujetas a pagos de las cuotas de urbanización, y en su caso a las indemnizaciones sustitutorias de los artículos 93.f) del TRLOTAU y 110.1.c).1 del RAE, se afectarán a dichos pagos como carga real que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo estipulado en la legislación hipotecaria, por el importe estipulado en la cuenta de liquidación provisional (artículo 110.1.c) y 2 del RAE).
- Los propietarios que expresamente declinen cooperar, podrán renunciar a ello, tal y como se dispone en el artículo 118.2 del TRLOTAU y 106.2 del RAE.
- Si fuese necesario para el desarrollo de la actuación, el Ayuntamiento ejercería su potestad pública de expropiación.

4.- Disponibilidad de terrenos y acuerdos alcanzados. Acreditación sobre terrenos a disposición del aspirante a Agente Urbanizador.

Se aporta una tabla con todos los propietarios y parcelas afectadas y comprendidas dentro del ámbito de actuación. Del mismo modo se afirma que los terrenos sobre los que tiene disponibilidad y acuerdos la AIU, suponen un 62,34% de la superficie total del ámbito.

5.- Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.

De conformidad con el art. 115 del TRLOTAU y 38 del RAE, se detallan los gastos de urbanización del siguiente modo:

- **Coste de las Obras de Urbanización.** Ascienden a un total de **726.867 euros (IVA no incluido)** y comprenden los conceptos recogidos en los apartados a, b, c, d y h del número 1 del artículo 115 del TRLOTAU y 38 del RAE. Se desglosan de la siguiente manera:

- PEM.....	610.812,60 euros.
- Gastos Generales (13%).....	79. 405,64 euros.
- Beneficio Industrial (6%).....	36.648,76 euros.

Del mismo modo se incluyen dos Anexos. El primero recoge las mediciones y presupuesto del proyecto de urbanización y el segundo el cuadro de precios descompuesto.

- **Gastos de conservación de la Urbanización:** Responden a lo dispuesto en el artículo 115.2 del TRLOTAU y 38 del RAE. Se estiman en un 2% del PEM y únicamente se



repercute a los propietarios la mitad de su importe, el cual asciende a la cantidad de **6.108,12 euros IVA no incluido** (el 1% que se repercute a los propietarios).

- **Gastos Generales:** Corresponde a los apartados e y f del artículo 115.1 del TRLOTAU y 38 del RAE. **No incluyen el IVA** y su importe asciende a **109.030,05 euros** (15% del POU).
- **Indemnización construcciones:** **0,00 euros.**
- **Beneficio empresarial del urbanizador** (letra f del artículo 115.1 del TRLOTAU y 38 del RAE): **29.074, 68 euros IVA no incluido** (4% del POU)

TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN= 871.079, 85 euros (IVA no incluido).

Este importe tiene la consideración de propuesta de precio cerrado por el que el aspirante a agente de urbanizador realizará las obras, a su riesgo y ventura, sólo revisable en caso de retasación de gastos de urbanización, ello sin perjuicio de que a este importe cerrado se le añadirán las indemnizaciones que procedan y queden aprobadas con el proyecto de reparcelación. Del mismo modo se regula la retasación de gastos; la modificación de la previsión inicial de cargas por causas objetivas y la vía de solución en caso de discrepancias en la cuantía de los costes.

6.- Retribución del urbanizador.

Se llevará a cabo en metálico mediante el pago de cuotas de urbanización. Cada propietario deberá retribuir al urbanizador con la siguiente cantidad de euros por cada metro cuadrado se suelo que aporte: 27,84771 euros m²suelo.

Según dispone el artículo 100.1.c) del RAE, los propietarios deberán asegurar dicho pago antes de la finalización de la información pública del proyecto de reparcelación, mediante la prestación de garantía financiera o real proporcionada a la prestada por el urbanizador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3.d) del TRLOTAU.

7.- Retasación de gastos de urbanización.

Se considera que las circunstancias objetivas a las que hace referencia el artículo 115.4 del TR LOTAU son las establecidas en el artículo 107.1 Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

8.-Actualización de la retribución del urbanizador.

Se prevé la posibilidad que por la aparición de circunstancias técnicas objetivas ajenas a la voluntad de urbanizador, e imposible de prever por el mismo, según lo previsto en los artículos 115.4 del TRLOTAU y 111 de RAE. Se establece que la retasación no producirá modificación o incremento alguno en el beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la actuación.

9.- Indemnización por Demora.

Se prevé que si por causas imputables a la Administración o a los propietarios, insoslayables para el urbanizador, la actuación se retrasara en más de un 20% sobre los plazos previstos en el PAU, el urbanizador tendrá derecho a la correspondiente indemnización cuyo cálculo se fija

en esta cláusula.

10.- Compromisos adicionales asumidos por el agente urbanizador.

No se asume ningún compromiso adicional a los señalados anteriormente.

11.- Sanciones por incumplimiento de las partes.

- Responsabilidad del urbanizador: Se saldará con el pago al Ayuntamiento de las cantidades que se refieren en el artículo 113.2 del RAE, sin perjuicio de la responsabilidad civil que pudiera existir.

Se entenderá que el urbanizador incurre en mora cuando se sobrepase el 10% del plazo de ejecución de la obras o de cualquier otro plazo por causas imputables a él. En este supuesto el Ayuntamiento podrá optar bien por la resolución del contrato con pérdida de la garantía, o bien por la imposición de penalidades del 0,1% del precio de adjudicación del PAU por cada día de retraso, sin que el retraso pueda superar el 20% del plazo comprometido. Todo ello según lo previsto en el artículo 114.1 del RAE. Se considerarán como retrasos menores, los retrasos inferiores al 10% de los plazos comprometidos e imputables al urbanizador. En estos casos el Ayuntamiento apercibirá al urbanizador.

- Responsabilidad por incumplimiento de los propietarios de su obligación del pago de las cuotas: Facultará al urbanizador para exigir la ejecución forzosa de liquidación a través del Ayuntamiento en los términos previstos en el artículo 110 del RAE.

12.- Garantía a constituir por el agente urbanizador.

Se establece una garantía por un importe de 7% del coste de ejecución material por contrata de las obras, la cual asciende a la cantidad de 50.880,69 euros (726.867,00 euros x 7%). Para la constitución de esta garantía se suplementaría la garantía provisional ya constituida de 6.000 euros.

13.- Presentación del proyecto de reparcelación.

Se formulará unan vez aprobado el PAU, en los plazos señalados en la propuesta del Convenio.

B. PROPUESTA DE CONVENIO.

I. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

Se establecen las condiciones de los artículos 110.4.2 y 122.8 del TR LOTAU y de los artículos 76.2 y 89 del RAE.

II. ESTIPULACIONES.

- Estipulación A: De los objetivos primordiales del Programa:

- Ámbito: Coincide con la UA-1 del POM de Mariana, con una superficie de 31.280,11 m2.
- Obras de Urbanización incluidas en el Programa: Son las reflejadas en el Proyecto de Urbanización y el urbanizador se compromete en desarrollar la totalidad de las obras allí incluidas.



- Al Urbanizador le corresponde elaborar y promover el proyecto de reparcelación, las modificaciones técnicas o suplementos del proyecto de urbanización que sean necesarios que fueran necesarios, los presupuestos de cargas adjuntos a modificaciones del proyecto de urbanización, las memorias establecidas en el artículo 110 del RAE y la cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación si se diera alguno de los supuestos contemplados en el artículo 68 del RAE.
- Del mismo modo también se contemplan las consideraciones relacionadas con las materias de la contratación de obras y servicios según las previsiones contenidas en el artículo 117.3 del TRLOTAU y los artículos 73.3 y 103 el RAE; y relativas a la materia de la cesión de la adjudicación según lo previsto en el artículo 117.2 del TRLOTAU y 99 del RAE.
- También se aborda la cuestión de la cesión de los terrenos, según lo establecido en el artículo 51.2.2 d) y 69 del TRLOTAU.
- De acuerdo con lo establecido en el artículo 51.2.e) y 69.1.2.c) del TRLOTAU, el Urbanizador se compromete a gestionar la cesión libre de cargas de los terrenos donde se materializará el 10% del aprovechamiento tipo de área de reparto, y cuya titularidad pertenece al Ayuntamiento de Mariana.
- El Urbanizador promoverá un proyecto de reparcelación.
- Por último en esta Estipulación, el Urbanizador no asume ningún compromiso adicional a los señalados. Al no exigir retribución al urbanizador en solares edificables, no procede establecer el compromiso al que se refiere el artículo 76.4.e) del RAE y la letra f) del apartado A.2 de la Base V de las Bases que rigen en la adjudicación del PAU.
- Estipulación B: De los plazos de desarrollo del Programa: De forma resumida la materia de los plazos del desarrollo del Programa se resume en los siguientes términos:
 - Inicio de las obras: Dentro de los 6 meses siguientes al momento en que el Urbanizador adjudicatario del Programa tenga la plena disponibilidad de la totalidad de los terrenos necesarios para acometerlas y cuente con las pertinentes licencias y autorizaciones, y en todo caso cumpliendo lo dispuesto en el artículo 103.3.b) del TRLOTAU.
 - Las obras deberán estar concluidas en 5 años contados desde su inicio.
 - El Urbanizador se compromete a cumplir las siguientes fases pormenorizadas en la ejecución del Programa:
 - . Fase Preliminar: Corresponde a la formulación del proyecto de reparcelación forzosa o voluntaria, el cual será presentado en el plazo de 7 meses a contar desde la suscripción de la propuesta de Convenio Urbanístico de adjudicación del PAU y la finalización del plazo para optar por la modalidad de retribución.
 - . Fase de ejecución de las obras de urbanización: Deberán iniciarse dentro de los 6 meses siguientes al momento en que el Urbanizador adjudicatario del Programa tenga la plena disponibilidad de la totalidad de los terrenos necesarios para acometerlas y cuente con las pertinentes licencias y autorizaciones y finalizarse en un plazo de 5 años desde su

inicio.

- Se prevé la prórroga de los plazos antes citados, en los términos previstos en los artículos 110.3 del TRLOTAU y 75 del RAE.
- Se establece que el cómputo de los plazos quedará suspendido por motivos de fuerza mayor, caso fortuito y causas insuperables ajenas a la voluntad del Urbanizador. Expresamente se citan las resoluciones administrativas y judiciales que ordenen la paralización o suspensión de obras o actuaciones administrativas, las catástrofes naturales, las huelgas laborales que afecten al sector de la construcción, las inundaciones u otras causas análogas o similares. Del mismo modo se señala como causa de suspensión cualquier dilación de la que sea responsable la Administración actuante o cualquier otro organismo administrativo.
- En cuanto al desarrollo de las actuaciones, se prevé la posibilidad de que el Urbanizador anticipe o simultanee el desarrollo de diferentes actuaciones. También se prevé la posibilidad de que puedan expedirse licencias de edificación, sin perjuicio de que el beneficiario deba prestar la oportuna garantía en favor del Urbanizador, en la forma en la que entre ellos se acuerde y sin perjuicio de lo previsto en el artículo 107b) del RAE.
- Estipulación C: De las Garantías ofrecidas por el Urbanizador:
 - Garantía General: 50.880,69 euros IVA excluido (7% de 726.867,00 euros a que asciende el coste de ejecución material por contrata de obras -POU-). Para su constitución se tendrá en cuenta la garantía provisional ya constituida de 6.000 euros. Se establecen las condiciones del art. 110.3 d) del TR LOTAU disponiéndose una garantía financiera de carácter general, mediante aval o contrato de seguro.
 - Garantías Complementarias: Se prevé la posibilidad de que el urbanizador pueda reclamar el pago anticipado de las inversiones previstas para los 6 meses siguientes, en los términos previstos en el artículo 119.4.d) del TRLOTAU. Para poder llevar a cabo esta posibilidad el Urbanizador vendrá obligado a constituir, en su caso y en los términos previstos en el TRLOTAU las garantías complementarias previstas en el artículo 118.4 del TRLOTAU y 110.1.e) y 112 del RAE, salvo acuerdo en contrario tal y como se permite en dichos preceptos.

El Ayuntamiento aprobará la cancelación progresiva de las garantías prestadas en función del valor de la obra realmente ejecutada, conforme al presupuesto de cargas aprobado definitivamente.

- Estipulación D: De la retribución a percibir por el urbanizador:
 - La retribución alzada y cerrada es de 837.434,85 IVA no incluido. Únicamente se podrá revisar en los supuesto de retasación de cargas recogidos en el artículo 111 del RAE.
 - Esta retribución se incrementará por la correspondiente indemnización por demora causada por la Administración o por propietarios, que resulte insoslayable para el urbanizador y retrasará más de un 20% los plazos previstos. La indemnización será abonada al urbanizador por el causante de la demora.



- Estipulación E: Incumplimiento de los compromisos y de las obligaciones. Penalizaciones.

- Incumplimiento de los plazos y retrasos del urbanizador y los propietarios. En caso de incumplimiento por parte de urbanizador de sus obligaciones o demoras, se saldará con el pago al Ayuntamiento de las cantidades referidas en los artículos 118.5 del TRLOTAU y 113.2 del RAE.

Se entenderá que el urbanizador incurre en mora cuando se sobrepase el 10% del plazo de ejecución de las obras o de cualquier otro plazo por causas imputables a él. En este supuesto el Ayuntamiento podrá optar bien por la resolución del contrato con pérdida de la garantía, o bien por la imposición de penalidades del 0,1% del precio de adjudicación del PAU por cada día de retraso, sin que el retraso pueda superar el 20% del plazo comprometido. Todo ello según lo previsto en el artículo 114.1 del RAE.

El incumplimiento de la obligación exigible a los propietarios de pagar las cuotas de urbanización facultará al urbanizador para exigir la ejecución forzosa de liquidación a través del Ayuntamiento (artículo 110 RAE).

- Retrasos menores. Se considerarán como tales, los retrasos inferiores al 10% de los plazos comprometidos e imputables al urbanizador inferiores al 10%. En estos casos el Ayuntamiento apercibirá al urbanizador.
- Responsabilidad del Urbanizador frente a terceros. En virtud del artículo 118.7 del TRLOTAU se establece una responsabilidad del Urbanizador frente a terceros cuando sean consecuencia directa de su actuación, salvo que sean consecuencia de orden directa de la Administración. No se consideran daños a terceros las actuaciones de demolición de construcciones, ocupación de terrenos y ejecución de obras previstas en Proyecto de Urbanización, contempladas a efectos de indemnización en el Proyecto de Reparcelación.

- Estipulación F: Extinción del Programa.

Se establece que el PAU se extinguirá por su cumplimiento o por su resolución. Se establece que serán causas de resolución las contempladas en el artículo 114.1 del RAE y otras cinco causas que se enumeran de forma expresa. Se regula igualmente el procedimiento para la declaración de la resolución del PAU, procedimiento que se seguirá por lo recogido en los artículos 125 del TRLOTAU y 114.2 del RAE, conllevando su tramitación lo dispuesto en los artículos 115 y 116 del RAE.

- Estipulación G: Conclusión del Programa, recepción de las obras de urbanización, cancelación de garantías y plazos de edificación.

- Una vez finalizadas las obligaciones por el urbanizador, éste solicitará por escrito al Ayuntamiento que declare cumplidos la programación y los compromisos del urbanizador. La Administración tendrá el plazo de tres meses para resolver la solicitud, siendo el sentido del silencio administrativo, el positivo.
- Concluidas las obligaciones por el urbanizador, el Ayuntamiento procederá a la devolución de la garantía general.

- Estipulación H: Modificaciones del Programa por decisión de la Administración.

El adjudicatario tendrá derecho a que se le compense en los términos previstos por la legislación general de contratación pública, por la revocación anticipada del Programa, o por el inadecuado ejercicio de las potestades públicas que impidan el normal desarrollo del PAU.

Si se produce la suspensión, tácita o expresa, por parte de la Administración actuante durante un plazo superior a los 6 meses, el Urbanizador podrá solicitar la resolución de la adjudicación, reclamando las compensaciones que procedan. En otro caso, se estará a la indemnización por demora contemplada en la Estipulación E.

Si por razones justificadas de interés público y antes de que finalice la vigencia del PAU, la Administración cambiará el criterio respecto del planeamiento urbanístico en ejecución, a las obras de urbanización aprobadas, a la adjudicación, o cualesquiera previsiones del Convenio propuesto será igualmente de aplicación lo anteriormente expuesto. Si este cambio de criterio afectase en más de un 20% en el coste de los compromisos y obligaciones adquiridas por adjudicatario, éste según lo dispuesto en el 114.1 del RAE tendrá derecho a solicitar la resolución anticipada del PAU, sin perjuicio de las compensaciones que procedan su favor, y sin perjuicio de que el Urbanizador pueda aceptar un acuerdo que le satisfaga y que comporte adecuadas compensaciones.

- Estipulación I: Cláusula residual: Se contempla que todo lo no regulado en el Convenio, se sujetará a lo previsto en el capítulo II del título V del TRLOTAU. En caso de contradicciones entre lo dispuesto en el Convenio y lo previsto en el TRLOTAU y RAE se estará a lo previsto en estos últimos.

4. CONSIDERACIONES.

Aunque como ya ha sido apuntado, tanto la documentación presentada y que conforma el PAU, como la tramitación del mismo, en líneas generales, se ajustan a lo establecido al respecto en el TRLOTAU y en el RAE, procede realizar las siguientes consideraciones.

EN RELACIÓN CON LA ALTERNATIVA TÉCNICA

- Respecto de las condiciones de ordenación y de la documentación presentada, indicar que no procede realizar consideración alguna ya que la misma se ciñe y recoge lo previsto en la Modificación Puntual nº 1 del POM del municipio.
- En cuanto al proyecto de Urbanización, decir que el mismo cumple con el contenido que debe tener, de acuerdo con lo recogido en el artículo 111 del TRLOTAU y 76.1.c) del RAE. No obstante deberán tenerse en cuenta las consideraciones y recomendaciones generales que se exponen en el informe emitido en fecha 27 de abril de 2015 por el arquitecto Don José Leandro Sánchez Sahuquillo.

EN CUANTO AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Y DE GESTIÓN

- **EN EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.**

- Respecto de la publicación el acuerdo de aprobación de las Bases de adjudicación del PAU, indicar que si bien el artículo 86.4 del RAE prevé que la



publicación del acuerdo de aprobación de las Bases y del contenido íntegro de éstas, se practicará en el DOCM. En nuestro caso, toda vez que el contenido íntegro de las mismas ya había sido objeto de publicación previamente en el BOP (BOP nº 17 de 12 de febrero de 2014), entendemos que es suficiente para dar cumplimiento a lo previsto en este artículo 86.4 del RAE, la remisión que se efectúa en el anuncio publicado en el DOCM al contenido íntegro de las Bases publicado previamente en el BOP.

- En cuanto al acto de información pública, audiencia y presentación de alternativas técnicas en el procedimiento ordinario, el artículo 87.1 del RAE dispone que este trámite de información pública debe efectuarse en el DOCM, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad y a través de "medios electrónicos". Como hemos visto al analizar la tramitación del expediente, no consta que el Ayuntamiento de Mariana haya realizado este trámite por medios electrónicos. Si consta que lo haya realizado mediante DOCM y prensa. Por lo tanto, indicar que el Ayuntamiento deberá, en su caso, justificar la ausencia de la utilización de "medios electrónicos" en este trámite. Sobre este particular significar que dada la falta de definición del RAE de lo que debe entenderse como "medios electrónicos", en otras ocasiones para supuestos similares, el Ayuntamiento ha utilizado su página web para cumplir con este requisito.
- Por último se ha observado un error "material" en uno de los certificados emitidos por el Ayuntamiento. Nos referimos al hecho de que en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 30 de junio de 2014, en el que se hace constar que no se presentaron ni alegaciones, ni sugerencias, ni alternativas técnicas en competencia, se dice que dicho plazo concluyó el día 26 de junio de 2014, cuando dicho plazo concluyó el día 28 de junio de 2014, fecha ésta última a la que se hace referencia en el resto de documentación administrativa y respecto de la cual se ha tramitado efectivamente el expediente.

• **EN LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.**

- En la Estipulación 4 "Disponibilidad de terrenos y acuerdos alcanzados. Acreditación sobre terrenos a disposición del aspirante a Agente Urbanizador", donde se aporta una tabla con todos los propietarios y parcelas afectadas y comprendidas dentro del ámbito de actuación. En dicha Estipulación se dice que los terrenos sobre los que tiene disponibilidad y acuerdos la AIU, suponen un 62,34% de la superficie total del ámbito.

Ahora bien, de la Escritura Pública de Constitución de la AIU de fecha 25 de mayo de 2013; como en el certificado de fecha 19 de agosto de 2013 donde se acredita la inscripción de la AIU en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Entidades Urbanísticas Colaboradoras; la propia inscripción; así como declaración responsable de que ninguno de los miembros de la AIU está inhabilitado para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico, ni comprendido dentro de los supuestos contemplados en los artículos 54 y 60 del

Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante TRLCSP), se hace constar que la AIU reúne a más del 50% de la superficie del ámbito de desarrollo del PAU. Concretamente comprende un 66,01% de la superficie. Si de este % se excluyen las parcelas cuya titularidad catastral no figura a nombre de los constituyentes de la AIU, el porcentaje es del 58,71%.

Deberá aclararse este extremo y, en su caso, subsanar el error existente en esta Estipulación.

- En la Estipulación 7 (Retasación de gastos de urbanización), deberá hacerse referencia correcta a la normativa de aplicación en materia de contratación pública. Se hace referencia al "Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos", cuando la referencia concreta sería al "texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público."

- **EN LA PROPUESTA DE CONVENIO**

- En la Estipulación H (Modificaciones del Programa por decisión de la Administración) al hacerse referencia al artículo 114.1 del RAE, podría hacerse también referencia al artículo 122.6 del TRLOTAU.
- Estipulación I (Cláusula residual), ya que se hace mención expresa al capítulo II del título V del TRLOTAU, podrá hacerse mención expresa igualmente a los correspondientes capítulos del RAE. Por otro lado, además de hacerse referencia al TRLOTAU y RAE, debería hacerse referencia al Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y su normativa de desarrollo. Sobre este particular recordar la aplicación supletoria de la normativa de contratación administrativa. En este sentido señalar que el artículo 125 del TRLOTAU dispone que las relaciones derivadas de la adjudicación de PAUs se rigen, en defecto de normativa específica, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos. En este sentido, y mayor abundamiento, significar que es doctrina jurisprudencial asentada (sirva de ejemplo por todas la sentencia del Tribunal Supremo de 27 de enero de 2009) que la relación jurídica entre la Administración y el agente urbanizador derivada de la adjudicación de un PAU es de naturaleza contractual, aunque no privada, de manera que resulta aplicable la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

ACUERDO FINAL

En base a lo anterior y por tener este informe carácter preceptivo, de acuerdo con el art. 122.1 del TRLOTAU, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, por unanimidad, acuerda la asunción del presente informe.

El Ayuntamiento, previamente a la aprobación definitiva, deberá adaptar el documento a las condiciones anteriormente expuestas, debiendo comprobar la adecuación del mismo a los



informes sectoriales emitidos. Del mismo modo, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 124 del TRLOTAU, el Ayuntamiento, una vez aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora, deberá remitirlo para su inscripción en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y posteriormente proceder a su publicación en el DOCM.

En este sentido el artículo 101 del RAE dispone lo siguiente:

“1. Aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora, y, en el caso de gestión indirecta, prestadas las garantías y suscrito el convenio, en los términos del artículo 97 de este Reglamento, la Administración actuante procederá a la inscripción del mismo en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico, a cuyo fin deberá aportarse certificación del acto de su aprobación y adjudicación, así como una copia de los documentos que integren la alternativa técnica y, en su caso, de la proposición jurídico-económica, de la garantía prestada y del convenio suscrito, todo ello debidamente diligenciado por la persona titular de la Secretaría de la Corporación, tanto en papel como en soporte informático.

Del mismo modo se procederá en el supuesto de que la aprobación del Programa se verifique por silencio administrativo, tal y como se prevé en el número 4 del artículo 94 de este Reglamento.

2. Una vez inscrito el acto de aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, el Municipio procederá a la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha mediante edicto en el que, como mínimo, se hará constar:

- a) Ámbito de la actuación y personas propietarias de terrenos y titulares de bienes afectados.*
- b) Contenido del convenio y de la proposición económica desagregados en los aspectos establecidos en el número 4 del artículo 76 de este Reglamento.*
- c) Garantías a asumir por las personas propietarias en función de lo establecido en la letra b) del número 1 del artículo 110 de este Reglamento.*
- d) Los datos identificativos de la inscripción del Programa en el referido Registro.*

A su vez el artículo 29.1 del RAE respecto de la inscripción en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y de Entidades Urbanísticas Colaboradoras prevé lo siguiente:

“1. En la Sección Primera de Programas de Actuación Urbanizadora serán objeto de inscripción las certificaciones de los actos de aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora a que se refiere el artículo 122 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, al que se acompañará la documentación a que se hace referencia en el número 1 del artículo 101 de este Reglamento, junto con el documento en que se haya formalizado la garantía de promoción y de retribución.

Además se acompañará informe técnico jurídico del Municipio sobre la adecuación de la documentación comprensiva del Programa de Actuación Urbanizadora a los informes previstos en el número 1 del artículo 122 y en el artículo 38 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, evacuados por el órgano de la Consejería

competente en materia de ordenación territorial y urbanística que tenga atribuida su emisión.

En esta Sección se inscribirán igualmente las resoluciones aprobatorias de los diferentes instrumentos de gestión que se redacten en ejecución del Programa, que quedarán depositadas en el Registro junto con los demás documentos que proceda conforme a lo dispuesto en este Reglamento."

PUNTO 4º.- EXPEDIENTE 3/15, RELATIVO AL INFORME DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO 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).

Con fecha 10 de marzo de 2015, tiene entrada en estos Servicios Periféricos, escrito del Ayuntamiento de Villanueva de la Jara (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 Ayuntamiento de Villanueva de la Jara, se está tramitando licencia de obras nº 12/2015, a instancia de la mercantil "ABO WIND ESPAÑA S.A.U.", para ejecutar la obra de instalación de una torre de medición de vientos en la parcela 236 del polígono 17 de ese término municipal.
2. Vista la documentación remitida, con fecha 11 de abril de 2015, desde estos Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca se remite escrito al Ayuntamiento de Villanueva de la Jara, 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 16 de abril de 2015 y 4 de mayo de 2015, el Ayuntamiento de Villanueva de la Jara 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 12 de junio de 2015 tiene entrada en estos Servicios Periféricos la citada autorización (remitida directamente desde los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Cuenca mediante correo electrónico).
5. Completado el expediente administrativo, en el mismo consta la siguiente documentación:
 - Informe municipal de fecha 16 de marzo de 2015. En dicho informe se establece, entre otros aspectos y en lo que aquí interesa, lo siguiente:

"...

La finca está emplazada en el polígono 17 parcela 236. La parcela vinculada a la instalación tiene una superficie total, según catastro de 51.951 m2.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

La parcela está clasificada como suelo rústico no urbanizable de protección, encuadrada dentro del perímetro de ámbito de prevención arqueológica.....

. La realización de las obras y actividad no impide la ejecución del planeamiento.

. El uso solicitado no es un uso residencial.

. El uso solicitado no está prohibido por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

. Se ha asumido por el promotor el compromiso de su demolición sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.

. La actuación pretendida no supone parcelación de los terrenos."

- Informe de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca (Servicio de Calidad e Impacto Ambiental) de fecha 30 de marzo de 2015, donde se concluye que no es necesario que el proyecto se someta a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental. No obstante en dicho informe se indican las siguientes consideraciones:

" El promotor obtendrá las autorizaciones administrativas del Ayuntamiento de Villanueva de la Jara y de otros organismos oficiales, según legislación sectorial o específica.

. Se deberá prestar especial atención a la correcta gestión de residuos producidos durante la obra, debiendo acatar las directrices de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelo Contaminados.

. Se deberá proceder a restaurar la zona tal y como estaba antes de la instalación llegado el momento de su desmantelamiento

. La autorización de la instalación no supondrá necesariamente la viabilidad (en su caso) de un futuro parque eólico en la zona."

- Informe favorable de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular, de fecha 18 de mayo de 2015, donde se dan por cumplidos los condicionantes requeridos al promotor relativos al control arqueológico y a dirección arqueológica.

ESTUDIO TÉCNICO

Examinado el proyecto para instalar una torre de medición de vientos en la parcela 236 del polígono 17 del término municipal de Villanueva de la Jara, promovido por la mercantil "ABO WIND ESPAÑA S.A.U.", resulta que se trata de una obra provisional de carácter desmontable, sin vocación de permanencia según se desprende 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 instalación una torre de medición de vientos en la parcela 236 del polígono 17 del término municipal de Villanueva de la Jara.

Descripción del Proyecto.

Se instalará una torre de medición de vientos con una altura de 99 metros. La torre tendrá una sección triangular de 35 cms de lado (a eje de montante) con sistema de sujeción de 6 cables y anclaje al terreno mediante placa de anclaje con cimentación de losa de 3 x 3 metros.

La torre estará equipada con cuatro anemómetros para la medición de viento y de dos veletas y su correspondiente balizamiento nocturno.

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 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.
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 5º. EXPEDIENTE 6/15, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "VALLADO DE PARCELA", PROMOVIDO POR D. PEDRO JOSÉ CAÑAS CAÑADA, DENTRO DE LA LOCALIDAD DE CÓLLIGA (TÉRMINO MUNICIPAL DE CUENCA).

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 12 de mayo 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 27 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 29 de abril 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 7 de mayo 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 de fecha 18 de marzo de 2015 e informe jurídico de fecha 1 de abril de 2015. En dichos informes se expresa que la parcela 5306 del polígono 515 de la localidad de Cólliga se ubica en "Suelo Urbanizable Programado A-2", donde no ha sido aprobado ningún Programa de Actuación Urbanizadora. 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). Por otro lado, en el informe técnico mencionado se hace constar que *"la parcela se sitúa parcialmente*

en el término municipal de Cuenca y parcialmente en el de Jábaga. Se hace constar que lo que se informa se refiere exclusivamente al municipio de Cuenca.”

ESTUDIO TÉCNICO

Examinada la memoria valorada correspondiente al proyecto de instalación de un vallado de la parcela 5306 del polígono 515 de la localidad de Cólliga, pedanía del término municipal de Cuenca, parcela ubicada en suelo urbanizable con referencia catastral 16900B515053060000FK promovido por Don Pedro José Cañas Cañada, 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 5306 del polígono 515 de la localidad de Cólliga, pedanía del término municipal de Cuenca, parcela ubicada en suelo urbanizable con referencia catastral 16900B515053060000FK.

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 fijadas en el citado Informe del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 29 de abril 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.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

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 29 de abril 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; y teniendo en consideración que el presente informe favorable (al igual que el informe técnico municipal) se refiere exclusivamente a la parte de la parcela que se sitúa en el término municipal de Cuenca.

PUNTO 6º.- EXPEDIENTE 7/15, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "VALLADO DE PARCELA", PROMOVIDO POR D.ª SILVIA SOLÉ BOU, DENTRO DE LA LOCALIDAD DE CÓLLIGA (TÉRMINO MUNICIPAL DE CUENCA).

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 12 de mayo 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



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

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 27 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 28 de abril 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 de fecha 18 de marzo de 2015 e informe jurídico de fecha 1 de abril de 2015. En dichos informes se expresa que la parcela 5307 del polígono 515 de la localidad de Cólliga se ubica en "Suelo Urbanizable Programado A-2", donde no ha sido aprobado ningún Programa de Actuación Urbanizadora. 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). Por otro lado, en el informe técnico mencionado se hace constar que *"la parcela se sitúa parcialmente*

en el término municipal de Cuenca y parcialmente en el de Jábaga. Se hace constar que lo que se informa se refiere exclusivamente al municipio de Cuenca.”

ESTUDIO TÉCNICO

Examinada la memoria valorada correspondiente al proyecto de instalación de un vallado de la parcela 5307 del polígono 515 de la localidad de Cólliga, pedanía del término municipal de Cuenca, parcela ubicada en suelo urbanizable con referencia catastral 16900B515053070000FR promovido por Doña Silvia Solé Bou, 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 5307 del polígono 515 de la localidad de Cólliga, pedanía del término municipal de Cuenca, parcela ubicada en suelo urbanizable con referencia catastral 16900B515053070000FR.

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 fijadas en el citado Informe del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 28 de abril 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 28 de abril 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; y teniendo en consideración que el presente informe favorable (al igual que el informe técnico municipal) se refiere exclusivamente a la parte de la parcela que se sitúa en el término municipal de Cuenca.

PUNTO 7º.- EXPEDIENTE 8/15, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "VALLADO DE FINCA", PROMOVIDO POR DON ÁNGEL CARRASCO PÉREZ, DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA).

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 12 de mayo 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 esta 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, se comprueba el expediente se ha remitido completo.

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 23 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 9 de marzo 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 10 de abril de 2015. En dicho informe, en lo que ahora nos ocupa, se establece lo siguiente:

"...en vallado de la finca situada conforme al Plan de Ordenación Municipal en SUELO URBANIZABLE, Sector 1 "Hoya del Moro", referencia catastral 16163º044003510000DA..."

PRIMERO.- Las obras que se pretenden realizar de vallado de 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, son 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 promovido por Don Ángel Carrasco Pérez, 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 instalación de un vallado en la parcela 351 del polígono 44, dentro del Suelo Urbanizable, dentro del sector 1 "Hoya del Moro". La finalidad del cerramiento de la parcela es almacenar el ajo en su fase de secado previo a su almacenaje definitivo bajo cubierto. Asimismo servirá también para el almacenaje de palots vacíos en la época otoño- invierno y primavera.

Descripción del Proyecto.

Se pretende la construcción de un vallado metálico perimetral con malla de simple torsión y soportes metálicos cada 4 metros convenientemente fijados al terreno con pequeña cimentación. El vallado tendrá en la fachada suroeste dos portones abatibles de 4 metros de anchura cada uno y se aprovechará un tramo de valla existente en la cara noreste. La superficie a vallar es de 1.843,00 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 8º.- EXPEDIENTE 9/15, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "VALLADO PROVISIONAL Y VACIADO DE PARCELA", PROMOVIDO POR D. PABLO MARTÍNEZ GARRIDO, EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE DON RAFAEL Y DON ÁNGEL FRANCISCO MOHORTE ZAMORA, DENTRO DE LA LOCALIDAD DE NOHALES (TÉRMINO MUNICIPAL DE CUENCA).

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 14 de mayo 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 esta 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 debe remitirse escrito del promotor donde se haga constar de forma expresa su obligación de demoler las actuaciones 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. Con fecha 29 de mayo de 2015 tiene entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca la documentación requerida.

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 16 de octubre de 2013.
3. Informe del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 5 de mayo 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. Proyecto descriptiva y valorado.
5. Escrito del promotor de fecha 29 de mayo 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 Jurídico Municipal de fecha 27 de marzo de 2014. En dicho informe se concluye que en la fecha de emisión del informe el promotor *"no había aportado derecho bastante que le legitime para la actuación pretendida."*
7. Informe Técnico Municipal de fecha 31 de julio de 2013, donde se hace, constar entre otros puntos, los siguientes:
 - Las actuaciones se incluyen en suelo urbanizable (Sector 14. Nohales) del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca, sin el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
 - Las actuaciones tiene el carácter de provisional, y dadas sus características, el vallado y la solera- saneamiento del fondo de la excavación podrán ser desmontados o demolidos, y el vaciado en su caso rellenado, sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubica.
 - Las obras son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables. No impiden la ejecución del planeamiento pues, aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, o cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, la persona titular de la licencia deberá proceder a demoler o desmontar a su costa, sin derecho a indemnización, las obras o instalaciones autorizadas en el plazo otorgado a tal efecto.
 - No implican uso residencial. A tales efectos se hace constar que no existe puerta de acceso desde la vivienda.

- No está prohibido por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

ESTUDIO TÉCNICO

Examinada la documentación remitida, resulta que nos encontramos ante 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 de simple torsión perimetral y vaciado de la parcela con referencia catastral 0278603WK7307N0001XJ, con una superficie de 159,49 m2, y sita en la calle Carretera de Cuenca nº 8 de la localidad de Nohales, dentro del término municipal de Cuenca, en suelo clasificado como suelo urbanizable.

Descripción del Proyecto.

Las actuaciones consisten en la instalación de un vallado metálico de simple torsión perimetral y postes metálicos recibidos con hormigón 40x40x40 cms. En cuanto al vaciado de la parcela no es necesaria la ejecución de entibaciones ni ningún otro tipo de contención. En el fondo de la excavación se realizará una solera de hormigón ligera con el fin de propiciar una correcta evacuación de las aguas de lluvia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

En primer lugar indicar que el objeto del presente informe únicamente lo constituye el análisis de si las actuaciones planteadas reúnen o no las condiciones necesarias para que pueda ser concedida la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, de acuerdo con lo previsto en los artículos 172 del TRLOTAU y 18 del RDU. No constituye el objeto del presente informe otras cuestiones, como puede ser si el promotor ha aportado derecho bastante que le legitime para la actuación pretendida, u otra de similar naturaleza.

Dicho lo anterior, 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.

PUNTO 9º.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levantó la sesión siendo las **14:00** horas del día y en el lugar más arriba señalado, de lo que doy fe como Secretario de la Comisión.

DILIGENCIA para hacer constar:

Que el acta nº 3/2015, de 19 de junio de 2015, ha sido aprobada en la sesión celebrada el día 7 de septiembre de 2015, fecha en que tanto la Presidencia como la Secretaría de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo recaen en personas distintas de las anteriores, lo que se hace constar en sustitución del pie de firma correspondiente a dicha acta.

Cuenca, 7 de septiembre de 2015

EL PRESIDENTE

Fdo.: D. José Antonio Carrillo Morente



LA SECRETARÍA

Fdo.: D^a. María Dolores Yebra Llandres