Servicios Periféricos
Consejería de Fomento
C/ Fermín Caballero, 20
(Estación de Autobuses) - 16071 Cuenca

ACTA Nº 4/2012

COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

En Cuenca, siendo las **11,00 horas** del día **4 de octubre de 2012**, 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:

VICEPRESIDENTA:

Dña. **Eva Mª. Arteaga Galindo**, Coordinadora Provincial de los Servicios Periféricos en Cuenca de la Consejería de Fomento en Cuenca.

VOCALES:

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

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

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

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

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

Dña. **Laura Segarra Cañamares**, experta en Urbanismo.

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

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

Dña. **Luz López Martínez**, representante en materia de Educación de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

D. **Antonio de la Torre Mora**, representante en materia de Agricultura de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura.

D. **Cristian Alcocer Pastor,** Jefe de Sección del Servicio de Obras Hidráulicas de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento.

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

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

También asisten:

SECRETARIO:

D. **José Antonio Valdés Ruiz**, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Cuenca.

PONENTES:

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

D. **José Joaquín Navarro Visier**, Jefe de Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Cuenca.

No asisten:

PRESIDENTE:

D. **Isidro Javier Zapata Romero**, Director General de Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial de la Consejería de Fomento.

VOCALES:

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

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

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

D. **Santiago Hernández Marculeta**, representante en materia de Bienestar Social de los Servicios Periféricos de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.

D. **Francisco Javier Gallego Carrasco**, representante en materia de Sanidad de los Servicios Periféricos de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.

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

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 3/2012** correspondiente a la sesión celebrada el día **17 de julio de 2012**, cuyos ejemplares fueron enviados a cada uno de los miembros de la Comisión. Se aprueba dicha Acta por unanimidad de los miembros presentes.

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

Con fecha de entrada 20 de Junio de 2012 se recibe en estos Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento, el expediente referente al Plan de Delimitación de Suelo Urbano, remitido por el Ayuntamiento de Almonacid del Marquesado para el trámite previsto en los artículos 37 del TR LOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, solicitando la aprobación definitiva.

TRAMITACIÓN

A. FASE MUNICIPAL

I. Art. 36.1 TRLOTAU: Durante la redacción técnica

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

Se solicitan los siguientes informes, con fechas 6-7 y 16-9-2009.

- Delegación Provincial de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente.
- Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.
- Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.
- Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras del Estado.

Se aportan los siguientes informes:

- Delegación Provincial de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente.: 17-9-09.
- Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda: 24-7-09.
- Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda: 12-11-2009.
- Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras del Estado: 5-10-2009.

II. Art. 36.2 TRLOTAU: Trámite de Aprobación inicial

Concluida la redacción técnica, se somete a:

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

- D.O.C.M. nº 206 25-10-2010
- Periódico "El Día" 27-10-2010
- Tablón de anuncios

Certificado municipal de la Secretaría de fecha 28 de junio de 2012, según el cual no se han presentado alegaciones particulares.

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

Solicitud de Informes con fechas 23, 24, 27 y 29 de septiembre de 2010:

- COCEMFE. Accesibilidad.
- Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.
- Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.
- Consejería de Educación, Ciencia y Cultura.
- Consejería de Salud y Bienestar Social.
- M. º de Fomento. Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias.ADIF.
- M. º de Fomento. Dirección General de Aviación Civil.
- Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- Ministerio de Economía y Hacienda.
- Ministerio de Defensa.
- Excma. Diputación Provincial de Cuenca. (Carreteras).

Documentación recibida:

- Excma. Diputación Provincial de Cuenca (Carreteras). 27-12-2010. No es titular de carretera alguna en el término municipal de Almonacid del Marquesado.
- M.º de Fomento:
  - D.G. Infraestructuras Ferroviarias. ADIF. 22-10-2010.
  - D.G. de Aviación Civil: 13-1-2011.
- Confederación Hidrográfica del Guadiana. 8-10-10 y 12-5-2011: "*Con la documentación referida, no existirían recursos hídricos suficientes para llevar a cabo la actuación planteada y no sería compatible con la Planificación Hidrológica,...*"
- Salud y Bienestar Social:
  - Sanidad 21-10-2010
  - Bienestar Social. Accesibilidad. 6-10-2010: Favorable
- Agricultura y Medio Ambiente. 26-11-2010.
- Educación, Ciencia y Cultura:
  - Dotacional educativo: 9-11-2010.
  - Cultura. Servicio de Patrimonio: 13-10-2010.
- Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda:
  - Servicio de Planeamiento: 4-11-2010.
  - Agencia del Agua: 30-12-2010.
  - Servicio de Industria y Energía: 4-11-2010.
  - Carreteras: 4-11-2010. Favorable.
- Ministerio de Economía y Hacienda. 19-10-2010. El Estado no es propietario de bien alguno.
- Ministerio de Defensa: 29-10-2010.
- COCEMFE: 17-8-2011.

C) Dictamen de municipios colindantes

El Ayuntamiento lo solicita con fecha 23 de septiembre de 2010 a los siguientes municipios.

- Ayuntamiento de Almendros.
- Ayuntamiento de El Hito.
- Ayuntamiento de Saelices.
- Ayuntamiento de Puebla de Almenara.
- Ayuntamiento de Villarejo de Fuentes.

Comisión de Concertación Interadministrativa: Art. 10.6 del TRLOTAU.

Solicitud del Ayuntamiento de Almonacid del Marquesado de fecha 17-12-2010.
Comisión de Concertación Interadministrativa: 29-12-2010: emite el informe único de concertación interadministrativa.

III. Art. 36.3 TRLOTAU: Aprobación Inicial

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento efectúa la aprobación inicial en Pleno, sesión extraordinaria, celebrado el 12 de mayo de 2012 y remite el expediente a la Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento, interesando la aprobación definitiva.

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

Publicación de Aprobación Inicial:

Periódico "El Día de Castilla La Mancha"	30-06-2012
DOCM nº 130	04-07-2012
Tablón de anuncios	15-06-2012

B. FASE AUTONÓMICA

IV. Art. 37 TRLOTAU: Trámite de Aprobación definitiva

Recibida la solicitud de aprobación definitiva, **con fecha 20 de junio de 2012** y durante el período consultivo y de análisis, los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento:

a) Recaba los siguientes informes, con fecha 26-6-2012:

- Confederación Hidrográfica del Guadiana. 21-09-2012

"Se ha recibido su oficio de fecha 26 de junio de 12, por el cual solicita informe en relación al Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Almonacid del Marquesado (Cuenca), con el objeto de comprobar que han sido recogidas las observaciones realizadas en el informe que emitió la Jefatura de Área de Gestión del Dominio Público Hidráulico de esta CHG con fecha 11-05-11.

Analizada la nueva documentación presentada se manifiesta lo siguiente:

1. *Con respecto al abastecimiento de la población nos remitimos a la concesión de aguas subterráneas otorgada por este Organismo con fecha 20-01-11, con un volumen anual de 70.325 m^3 y por un plazo de 25 años, debiéndose instalar el correspondiente caudalímetro tal y como se indica en la condición nº 3 de esta resolución.*
2. *Con respecto a la afirmación que se realiza en la memoria del Plan relativa a que en la actualidad, la red de saneamiento vierte al cauce público y no es necesario ningún elemento de depuración artificial, el mismo río es capaz de depurar los vertidos pues estos son reducidos y asimilables a urbanos, nos remitimos a la Directiva 91/271/CEE de 21 de mayo de 1991, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas, en la que se establece que las aglomeraciones urbanas que cuenten con menos de 2.000 habitantes equivalentes, deberán aplicar a las aguas residuales que entren en los sistemas colectores al menos un tratamiento adecuado antes de ser incorporadas al dominio público hidráulico.*
3. *Actualmente el expediente de autorización administrativa para el vertido de aguas residuales del municipio de Almonacid del Marquesado se encuentra en trámite y la EDAR proyectada tendrá una capacidad para tratar un caudal de 180 m^3/día.*
4. *Si la previsión del presente PDSU para un horizonte de 12 años es de 1.263 habitantes, tal y como se refleja en la memoria, no existirían recursos hídricos para abastecimiento de esta población y la capacidad de la EDAR proyectada sería insuficiente para el tratamiento de aguas residuales generadas.*

No obstante lo anterior, dado la situación actual en la que nos encontramos, consideramos muy poco probable que se puedan alcanzar las cifras de población en el horizonte que plantea este Plan. De acuerdo con los análisis de proyección de población y dotaciones recogidas en los estudios económicos del artículo 5 de la Directiva Marco del Agua, se estima que en el horizonte de los años 2015, 2021 y 2027 la población de Almonacid del Marquesado será de 553, 559 y

564 respectivamente. Datos más razonables que los 1.263 habitantes que prevé el Plan en 12 años ***y para los que sí existirían recursos hídricos con la concesión otorgada por este Organismo, y la capacidad de la EDAR proyectada sería suficiente."***

- Consejería de Educación, Cultura y Deportes: - Dot. Educativo. 04-09-2012
  - Patrimonio cultural. 30-08-2012
- Consejería de Agricultura. Acuerdo con la Memoria Ambiental 06-07-2012

b) Requiere al Ayuntamiento de Almonacid del Marquesado para que complete el expediente, subsane los trámites que se echan en falta y aclare favorablemente las propuestas de formulación o finalidad imprecisas, según escrito de 26 de junio de 2012.

Atendidos los requerimientos efectuados, con fecha **5 de Julio de 2012**, el Ayuntamiento aporta el certificado de secretaría sobre el resultado de la información pública de fecha 28 de junio de 2012, así mismo, con fecha **12 de julio de 2012** aporta los documentos referidos a la información pública conforme al art. 36.2.A) tercer párrafo y, por último, con fecha **27 de julio de 2012** el informe de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental de 6 de julio de 2012 sobre el Acuerdo a la Memoria Ambiental.

" 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 Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Almonacid del Marquesado en la provincia de Cuenca, por lo que se muestra acuerdo con la Memoria Ambiental presentada por el órgano promotor."

Con **fecha 11 de septiembre de 2012** el Ayuntamiento remite la resolución, de fecha 27 de agosto de 2012, de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en la que se acuerda informar favorablemente el PDSU de Almonacid del Marquesado, una vez viso el informe del Servicio de Patrimonio Cultural y el acuerdo nº 128/12 de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de fecha 23 de agosto de 2012.

Atendidos los requerimientos efectuados, con fecha **20 de septiembre de 2012** se recibe nuevamente el expediente del PDSU de Almonacid de Marquesado.

El Ayuntamiento aporta la siguiente documentación:

- Certificado municipal de fecha 18 de septiembre de 2012 relativo a la inexistencia de suelo residencial público.

- Resolución de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 20-1-2011:*"OTORGAR la concesión solicitada al AYUNTAMIENTO DE ALMONACID DEL MARQUESADO (CIF: P1601800D), en el polígono 1, parcela 191 del Término municipal de Almonacid del Marquesado (Cuenca), de un caudal continuo de aguas subterráneas de 2,23 l/seg., equivalente a uno instantáneo máximo en jornada de 14 horas de 3,82 l/seg., con destino al abastecimiento de la población de Almonacid del Marquesado, con las características y condiciones que a continuación se indican:...".* **El volumen anual concedido asciende a 70.325 m³.**

I. ESTUDIO TÉCNICO

El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Almonacid del Marquesado se plantea por iniciativa municipal, según proyecto del Equipo Redactor "PROCAL, Servicios de Ingeniería y Consultoría" firmado por el Arquitecto Patricia Huerta Álvarez, teniendo como colaboradores a Fernando Fraile Castaño, Ingeniero Técnico de Obras Públicas y a Elena García Temprado, Licenciada en Ciencias Ambientales. La estructura del documento es la siguiente:

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

- Planos de Ordenación.
- Normas Urbanísticas.
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- Catálogo de Suelo Residencial Público. Certificado municipal de inexistencia.
- Memoria Ambiental.

II. ANTECEDENTES

El municipio de Almonacid del Marquesado actualmente se rige por Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 19 de septiembre de 1984 y por la Modificación Puntual nº 1, aprobada con fecha 16 de febrero de 2006.

Cuenta con una población de 478 habitantes según padrón del año 2011. El término municipal de Almonacid del Marquesado se encuentra situado en la parte suroeste de la provincia de Cuenca y pertenece a la comarca denominada "Mancha Alta Conquense".

Se encuentra a 86 km. de Cuenca y a 115 Km. de Madrid, siendo los municipios más cercanos Puebla de Almenara, a 6 Km., Villarejo de Fuentes y El Hito a 7 Km.; encontrándose muy cerca de lugares singulares como las ruinas romanas de Segóbriga, el monasterio de Uclés, la laguna de El Hito y los castillos de Puebla de Almenara y Belmonte. Tiene una extensión de 47,12 Km² y limita con los siguientes términos municipales:

Norte.- Saelices.
Este.- El Hito.
Sur.- Villarejo de Fuentes.
Oeste.- Puebla de Almenara y Almendros.

La carretera por la que se accede al núcleo urbano es la autonómica CM-3009, que permite la comunicación con Saelices y Villarejo de Fuentes; por el término municipal atraviesa también la CM-3011 que discurre entre la A-3 y Belmonte.

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

SUPERFICIES (en m²) POR USOS DEL SUELO URBANO EXISTENTE			
SUELO URBANO			170.979
VIARIO			38.952,79
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES			0
DOTACIONES SUELO URBANO	EDUCATIVO	3.277	4.738,37
	SANITARIO	169	
	CULTURAL-DEPORTIVO	867	
	ADMINISTRATIVO INSTIT.	159	
	EQUIPAMIENTOS-INFRAEST	266,37	
	DOTACIONES ESTRUCTURANTES		635,21

SUELO VACANTE	8.854,94

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

III. ORDENACIÓN PROPUESTA

MODELOS TERRITORIAL Y URBANO

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

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

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

Una vez realizada una aproximación al conocimiento de la población para la que se realiza la planificación del PDSU, es imprescindible la valoración del parámetro de movilidad, incluido entre los principales fines de la ordenación urbanística, que podríamos definir como la configuración espacial de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos y protegidos por la Constitución. Hemos de tener en cuenta que desde el punto de vista de la racionalidad en la administración de nuestros recursos energéticos, el control de la movilidad y su traducción en la optimización de los tránsitos diarios en el núcleo de Almonacid del Marquesado, se acuñan como un objetivo de primera categoría para la ordenación urbana del mismo.

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

- Preferencia por los desarrollos compactos a partir del núcleo urbano consolidado como lugar principal de servicios y equipamientos frente a la dispersión del núcleo.
- El diseño de una estructura urbana como ampliación de las existentes en el municipio y en continuidad con ella.
- Evitar la aparición de nuevos núcleos autónomos de residencia. Inconexos del núcleo principal.
- Localización de los nuevos suelos destinados a equipamientos colectivos, de forma que se resuelvan las demandas generadas por la población futura.
- Fomentar la diversidad de usos en los suelos urbanos actuales, posibilitando la creación de empleo y la aparición de nuevos lugares de servicios en los núcleos urbanos, con la consiguiente reducción de tránsitos internos y externos en el término municipal.
- Fomentar la reutilización de instalaciones existentes con usos residenciales y no residenciales a partir de ordenanzas que permitan la reutilización de construcciones existentes, con mantenimiento de la estructura catastral originaria, potenciando la localización de usos que puedan generar nuevos empleos en los municipios aprovechando la estructura de servicios e infraestructuras existentes.
- Protección del Suelo Rústico.

IV. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

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

<table>
<tr><td rowspan="2">SUELO URBANO</td><td colspan="2">SUC</td><td>201.005 m²</td><td colspan="2" rowspan="2">282.987 m²</td></tr>
<tr><td colspan="2">SUR</td><td>81.982 m²</td></tr>
<tr><td rowspan="7">SUELO RÚSTICO</td><td rowspan="5">SRNUEP</td><td>SRNUEP-N</td><td>6.356.323,98 m²</td><td rowspan="5">20.959.722,26 m²</td><td rowspan="6">46.837.961,57 m²</td></tr>
<tr><td>SRNUEP-ADPH</td><td>5.503.966,99 m²</td></tr>
<tr><td>SRNUEP-I</td><td>464.038 m²</td></tr>
<tr><td>SRNUEP-C</td><td>5.915.272,75 m²</td></tr>
<tr><td>SRNUEP-P</td><td>2.720.120,54 m²</td></tr>
<tr><td colspan="2">SRR</td><td colspan="2">25.878.239,31 m²</td></tr>
<tr><td colspan="4">TOTAL SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL</td><td colspan="2">47.120.948,57 m²</td></tr>
</table>

SUELO URBANO:

Suelo Urbano Consolidado (SUC): se ha procedido al incremento de su superficie, con el objetivo de regularizar los solares que cuentan con todos los servicios necesarios y ya ampliamente edificados en el momento de redacción del presente Plan. Este suelo coincide parcialmente con el casco urbano que se recoge en los planos de Catastro como suelo urbano. El SUC ocupa una superficie de **201.005 m².**

Suelo Urbano de Reserva (SUR): lo constituyen los terrenos inmediatamente contiguos a los anteriores, que están servidos por las redes de los servicios legalmente precisos para la condición de solar y quedan comprendidos en áreas de tamaño análogo al medio de las manzanas del suelo urbano consolidado colindante.

Este suelo se clasifica para garantizar la expansión del núcleo y absorber la demanda a medio y largo plazo. El SUR delimitado ocupa una superficie de **81.982 m².**

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

El Suelo Urbano se ha dividido en seis **Zonas de Ordenación Urbana** (ZOUs), entendiendo como tales las áreas de suelo que presentan un tejido urbano característico y diferenciado:

ZOU 1 CENTRO URBANO HISTÓRICO: R.EAV.
Residencial con Edificación en Alineada a Vial.
Comprende el Suelo Urbano que conforma básicamente la actual trama urbana. Se caracteriza por una tipología de manzana cerrada alineada al vial, con viviendas *unifamiliares de dos plantas.*

ZOU 2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADO: R.EAE.
Residencial con Edificación Aislada Exenta.
Comprende una pequeña zona de Suelo Urbano localizada al sur del casco, caracterizada por viviendas unifamiliares aisladas en grandes parcelas.

ZOU 3 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO: R.EAA.
Residencial con Edificación Aislada Adosada.
Coincidente con la Modificación Puntual nº1 de las NNSS de Almonacid del Marquesado, se localiza al sur, junto a la CM-3009 una zona de viviendas adosadas.

ZOU 4 INDUSTRIAL: I.EA.
Industrial con Edificación Aislada.
Comprende el Suelo Urbano que se destina a pequeñas industrias o lugares de almacenamiento.

ZOU 5 DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS: D.ETE.
Dotacional con Edificación Tipología Específica.
Comprende el Suelo Urbano que se destina a aquellos usos que comprenden las diferentes actividades destinadas a la formación intelectual, asistencial o administrativo.

ZOU 6 DOTACIONAL ZV: D.ZV.
Dotacional Zona Verde.
Comprende el Suelo Urbano que se destina exclusivamente al uso que comprende los espacios libres y jardines.

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

	Superficie	Uso global mayoritario	Intensidad Edificatoria	Densidad Poblacional
ZOU-1	153.438 m²s	Residencial	1,08 m²t/m²s	76 hab/ha
ZOU-2	11.367 m²s	Residencial	0,82 m²t/m²s	58 hab/ha
ZOU-3	3.185 m²s	Residencial	1,20 m²t/m²s	255 hab/ha

ZOU-4	73.024 m²s	Industrial	0,77 m²t/m²s	---
ZOU-5	32.554 m²s	Dotacional-Equipamientos	0,003 m²t/m²s	---
ZOU-6	9.419 m²s	Dotacional-Zonas Verdes	--- m²t/m²s	---

NÚMERO DE VIVIENDAS

Actualmente existen en el casco urbano 310 viviendas, en los solares libres dentro del suelo urbano, se pueden construir 118 viviendas más, a esta cantidad habría que añadir 94 viviendas que se pueden construir en Suelo Urbano de Reserva. El total de viviendas ascendería **a 522 viviendas**.

Al tener más de 350 viviendas, según el Anexo IV del RP LOTAU, se ha solicitado informe a los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes. En base a este informe se ha previsto una reserva para dotacional educativo de 4.800 m².

POBLACIÓN POTENCIAL

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

En la ZOU-1, según los cálculos, se ha obtenido una densidad poblacional de 0,89 hab/100m²c y se toma una cifra al alza de 1 hab/100 m² const.

En la ZOU-2, según los cálculos, se ha obtenido una densidad poblacional de 0,26 hab/100m²c y se toma también una cifra al alza de 1 hab/100 m² const.

En la ZOU-3, según los cálculos, se ha obtenido una densidad poblacional de 2,73 hab/100m²c y se toma también una cifra al alza de 3 hab/100 m²const.

Aplicando los parámetros urbanísticos de la ORD 1 en la ZOU-1, obtenemos unas edificabilidades máximas tanto para SUC como para SUR, estimando un porcentaje de usos compatibles del 30 % (aplicamos 0,7), obtendríamos una edificabilidad corregida y aplicando el parámetro de densidad poblacional obtenida para la ZOU-1 obtenemos un máximo de 1.116 habitantes.

Siguiendo los mismos criterios, tanto para ZOU-2 como para ZOU-3, obtenemos respectivamente, una población de 66 y 81 habitantes.

Sumadas las tres cantidades anteriormente obtenidas, observamos que el número total de habitantes en Almonacid del Marquesado ascendería a **1.263 habitantes potenciales** a lo largo de los doce años previstos para su desarrollo.

ESTÁNDARES DE CALIDAD URBANA

Sistema general de espacios libres

De acuerdo con el artículo 19.5.a) RP LOTAU, los municipios con población inferior a los 2.000 habitantes existentes o potenciales previstos por el planeamiento, estarán exentos de esta exigencia dotacional.

Según los cálculos realizados por el equipo redactor, se obtienen un total de 1263 habitantes potenciales a lo largo de los 12 años de desarrollo del PDSU, por tanto están exentos de esta exigencia.

Edificabilidad en suelo urbano consolidado

La edificabilidad residencial previa al PDSU se calcula de acuerdo con lo previsto en el artículo 33.2 RP LOTAU, comprobando que no se supera el límite del artículo 31.1.a) TR LOTAU, ya que resulta de 1,13 m²t/m²s para la ZOU 1, de 0,96 m²t/m²s para la ZOU 2 y de 1,21 m²t/m²s para la ZOU 3.

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

Suelo urbano de reserva

La superficie total del SUR es de 81.982 m², por lo que el cumplimiento del artículo 48 TRLOTAU y artículo 23 del RP LOTAU, exige un mínimo de 27.327 m² (un tercio del total) a destinar para viario y dotaciones. Por tanto, queda justificado el estándar con la reserva de 26.895,83 m² de superficie de viario, 5.300 m² de superficie de zonas verdes y espacios libres, total 32.195,83 m².

ORDENANZAS TIPOLÓGICAS

Debido a la reducida dimensión del casco urbano y a la uniformidad existente en los usos del suelo y en las tipologías edificatorias, se han establecido 6 Ordenanzas Reguladoras para el Suelo Urbano.

PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

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

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

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

JUSTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES HÍDRICAS

Según el número de habitantes actuales (486 hab. permanentes + 614 hab. estacionales) el consumo previsto actual es de 62.331,01 m³/año.

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

Residencial	220 l/hab/día
Equipamientos	8 m³/ha/día
Industrial	15 m³/ha/día
Zonas verdes	4 m³/ha/día

DEMANDA HÍDRICA ACTUAL (486 hab. permanentes + 614 hab. estacionales)	DEMANDA HIDRÍCA FUTURA (1.263 habitantes)
62.331,01 m³/año	132.559,38 m³/año

En resumen:

La **demanda hídrica futura**, obtenida por la suma de todos los usos previstos, considerando una población potencial de 1.263 habitantes, asciende a **132.559,38 m³/año**.

La **demanda hídrica actual**, asciende a **62.331,01 m³/año.**

V. INFORME

El municipio de Almonacid del Marquesado cuenta como planeamiento propio, con unas Normas Subsidiarias aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca, en su reunión celebrada el 19 de septiembre de 1984.

El Ayuntamiento justifica que el municipio está exento del deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal (POM) conforme al artículo 24.5 TR LOTAU, y redacta el presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) como figura de planeamiento.

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

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

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

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

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

ACUERDO FINAL

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

La aprobación del Plan de Delimitación de Suelo Urbano se sujeta a la siguiente condición: Cualquier desarrollo del Plan que sobrepase la concesión de agua actual que tiene el Ayuntamiento necesitará informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

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 A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA MARÍA DEL CAMPO RUS (CUENCA) PARA APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CUENCA.

Con fecha de entrada 18 de septiembre de 2012 se recibe en estos Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento el expediente referente a la Modificación Puntual Nº 1 de las Normas Subsidiarias, remitido por el ayuntamiento de Santa María del Campo Rus 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

FASE MUNICIPAL

I. Art. 36.2 TR LOTAU. Trámite de aprobación inicial

Providencia de Alcaldía de fecha 9 de abril de 2012 de iniciar la modificación puntual de las NNSS de Santa María del Campo Rus.

Concluida la redacción técnica del proyecto de Modificación Puntual, por providencia de 4 de mayo de 2012, se somete a:

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

- D.O.C.M. nº 121 — 21-06-2012
- Periódico "El Día" — 15-05-2012
- Tablón de anuncios
- Certificado municipal sobre resultado del trámite (Sin alegaciones) — 01-08-2012

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

Se solicitan los siguientes informes con fechas 9 de mayo, 12 y 29 de junio de 2012, según informe de secretaría de fecha 17 de julio de 2012:

- Servicios Periféricos de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.
- Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
- Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura.
- Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento.
- Servicios Periféricos de la Consejería de Empleo y Economía.
- Delegación Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- ASPAYM.

Se aportan los siguientes informes:

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

  -Sanidad: 15-05-2012.

  -Accesibilidad. 29-05-2012: El objeto de la Modificación no afecta a las condiciones de accesibilidad.

- Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes: Resolución de 06-06-2012, favorable, visto el informe del Servicio de Patrimonio.

  Informe de fecha 04-06-2012, relativo a la no afección al dotacional educativo.

- Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento.
  - Servicio de Planeamiento: 20-06-2012.
  - Servicio de Industria y Energía: 20-06-2012.
- Agencia del Agua: 27-07-2012: abastecimiento y saneamiento.
- Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura. Informe de 05-06-2012 según el cual, el proyecto no es necesario someterlo a evaluación ambiental.
- Delegación Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
  - Servicio de Protección Ciudadana: 27-07-2012.

Comisión de Concertación Interadministrativa: Art. 10.6 del TRLOTAU.

Solicitud del Ayuntamiento de Santa María del Campo Rus de fecha 23-07-2012.

Comisión de Concertación Interadministrativa: 21-08-2012: emite el informe único de concertación interadministrativa.

II. Art. 36.3 TR LOTAU. Aprobación inicial

Concluidos los trámites anteriores el Ayuntamiento Pleno efectúa la Aprobación inicial en sesión ordinaria celebrada el 31 de agosto de 2012, y remite el expediente interesando la Aprobación definitiva.

FASE AUTONOMICA

Art. 37 TR LOTAU. Aprobación definitiva

Recibida la solicitud de aprobación definitiva, con fecha **18 de septiembre de 2012** y visto el expediente, de conformidad con el art. 37.1.d) del TRLOTAU, resulta que el mismo está completo por lo que se obvia el período consultivo y de análisis, procediendo, en su caso, la aprobación definitiva.

ESTUDIO TÉCNICO

El expediente referente a la Modificación Puntual Nº 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santa María del Campo Rus (Cuenca), ha si redactado por D. Carlos Bermejo Patón y D. Ángel Soria Bollo, arquitectos, por encargo del Ayuntamiento, de fecha 11 de abril de 2012.

1. ANTECEDENTES

Población: 718 hab., según el padrón municipal de habitantes de 2011.

Planeamiento vigente en el municipio: Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santa María del Campo Rus, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca en sesión celebrada el 12 de septiembre de 1983.

Objeto: se pretende la corrección de un error detectado en el planeamiento vigente, en el que se atribuye la Ordenanza 1ª "Casco urbano consolidado" a un callejón existente. Se califica en la presente Modificación Puntual como uso dotacional de comunicaciones, y se establecen las correspondientes alineaciones.

La documentación presentada comprende:

INFORMACIÓN

Memoria Informativa
Planos

1.01	ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN, s/NSP'83	esc 1/1.000
1.02	SITUACIÓN E IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	esc 1/2.000 y 1 /1.000

ORDENACIÓN

Memoria Justificativa y Ordenación Urbanística Propuesta
Planos

O.0l	ORDENACIÓN URBANÍSTICA, s/MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1	esc 1 /1.000 y 1 /500
O.02	COMPARATIVO: ORDENACIÓN ANTERIOR Y POSTERIOR A LA MODIFICACIÓN	esc 1/1.000

REFUNDICIÓN

Documentos para la refundición
Planos

P.02-4	ZONIFICACIÓN	esc 1/1.000

Ámbito de la Modificación Puntual nº 1.

Se circunscribe a la superficie de suelo destinada a callejón con inicio en la calle Polanas y final en el interior de la manzana catastral 99920. Actualmente se encuentra calificado como suelo urbano con aplicación de la ordenanza 1ª "Casco Urbano Consolidado" y se pretende su cambio del uso a dotacional para comunicaciones (DC).

Se encuentra en el interior de la manzana catastral *99920* delimitada al norte por la calle Polanas. Se observa la existencia de un callejón con forma de L invertida que cuenta con una longitud de 23,00 metros y anchura media de 8,40 metros en su primer tramo (parte perpendicular a la calle Polanas), y de 20,30 metros de longitud y 3,50 metros de anchura en su segundo tramo (parte paralela a la calle Polanas). La superficie del callejón es de 273 m².

Infraestructuras existentes.

Las parcelas a las que se accede desde el callejón reúnen la condición de solar por contar con la totalidad de los servicios urbanísticos conforme especifica la disposición preliminar del TRLOTAU en su apartado 2.3.

Planeamiento vigente. Ordenación Urbanística actual del Ámbito según las NSP aprobadas.

El suelo que ocupa el callejón de acceso a las fincas interiores de la manzana por su parte norte, se encuentra clasificado como urbano y calificado como "Casco Urbano Consolidado" siéndole de aplicación la Ordenanza 1° de la Normativa Urbanística contenida en las NSP.

En el plano de ordenación detallada P.02-4, que forma parte de la documentación gráfica de las NSP, se observa que el suelo destinado actualmente a callejón no se encuentra grafiado como viario público.

Diagnóstico general del Ámbito.

La imposibilidad de concesión de una licencia municipal para la segregación de una finca en el interior de la manzana catastral 99920 por incumplimiento del condicionante de que la finca a segregar debe contar con fachada a viario público, ha puesto de manifiesto la existencia de un error puntual cometido en la fase de redacción del planeamiento vigente.

Dicho error puntual consiste en que la documentación gráfica de la normativa urbanística de aplicación no recoge el vial público existente en la zona norte del interior de la manzana identificada catastralmente con la referencia 99920 y delimitada por las calles Polanas, Oriente, Convento y Carretera.

Existe suelo de titularidad pública utilizado como viario para la dotación de acceso a determinadas parcelas del interior de la manzana 99920 al que se le atribuye erróneamente uso y aprovechamiento urbanístico por aplicación de la ordenanza particular 1°: "Casco Urbano Consolidado".

Sirva como comprobación de la existencia del callejón previamente a la redacción de la normativa urbanística de aplicación vigente y como corroboración del error cometido en la redacción de los documentos de ordenación de las NSP vigentes, la consulta de los documentos de información de las NSP.

Tanto en el plano 1.03-4: "Estructura urbana 1: Viario y Equipamiento" como en el plano 1.04-6: "Estructura urbano 2: Edificación y Redes" se observa la existencia del callejón.

El callejón a incluir como viario público en los documentos de ordenación de la normativa urbanística modificada tiene forma de L invertida. Cuenta con una longitud de 23,00 metros y anchura media de 8,40 metros en su primer tramo (parte perpendicular a la calle Polanas), y de 20,30 metros de longitud y 3,50 metros de anchura en su segundo tramo (porte paralela a la calle Polanas).

La superficie del callejón es de 273 m².

OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.

Se pretende con esta **Modificación Puntual nº 1** el cambio de uso del suelo del callejón identificado y descrito en la Memoria Informativa, pasando de suelo con aplicación de la Ordenanza 1° (atribuido erróneamente por las NSP vigentes) a suelo con uso dotacional para comunicaciones (DC) con el establecimiento de las correspondientes alineaciones oficiales.

VIARIO PÚBLICO Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS DESPUÉS DE LA MODIFICACIÓN (OD).

La presente Modificación Puntual nº 1 aumenta la superficie de viario público (+ 273 m²) y reduce la superficie de suelo urbano con aplicación de la Ordenanza 1°: "Casco Urbano Consolidado" (- 273 m²).

El trazado pormenorizado del callejón que esta Modificación incluye dentro del viario público con el señalamiento de sus alineaciones, rasantes y anchuras se encuentra recogido en el plano 0.01.

Las superficies resultantes para la totalidad del Suelo Urbano SU después de esta actuación son:

• Ordenanza 1°: "Casco Urbano Consolidado"	455.577 m²
• Ordenanza 5°: "Zonas Libres"	18.500 m²
• Ordenanza 6°: "Equipamientos"	5.950 m²
• Viario	160.373 m²
TOTAL CASCO URBANO	640.400 m²

La inclusión del nuevo viario en la ordenación urbanística modificada no afecta al entorno inmediato del ámbito de actuación, ni se altera la red básica de dotaciones públicas ni las infraestructuras municipales existentes, ya que se limita a recoger una situación de hecho ya existente previamente a la aprobación

de las NSP vigentes. No se produce alteración física del entorno ni ejecución de obra alguna en el suelo urbano consolidado del ámbito.

INFORME

El planeamiento vigente en Santa María del Campo Rus son las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 12 de septiembre de 1983.

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

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

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

ACUERDO FINAL

En base a lo anterior y a los informes favorables que constan en el expediente, así como por considerar que se da cumplimiento a las determinaciones establecidas en el TR LOTAU y ha sido tramitado en debida forma, es por lo que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con los artículos 37.3 del TRLOTAU, 136.3 del RPLOTAU y 10.1.d) del Decreto 235/2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, acuerda por unanimidad **aprobar definitivamente** el expediente de **Modificación Puntual nº 1 de las Normas Subsidiarias** de **Santa María del Campo Rus** (Cuenca).

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

PUNTO 4º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VILLAR DE OLALLA (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CUENCA

Con fecha de entrada 27 de septiembre de 2012 se recibe en estos Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento, el expediente referente a la Modificación Puntual nº 2 del Plan de Ordenación Municipal (en adelante POM), remitido por el ayuntamiento de Villar de Olalla para el trámite previsto en los artículos 37 del TR LOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, solicitando la aprobación definitiva.

TRAMITACIÓN

C. FASE MUNICIPAL

V. Art. 36.2 TRLOTAU: Trámite de aprobación inicial

Concluida la redacción técnica del proyecto de Modificación Puntual, por resolución de Alcaldía de 5 de julio de 2012, se somete a:

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

- D.O.C.M. Nº 138 16-07-2012
- Periódico "El Día" de Castilla-La Mancha 17-07-2012
- Tablón de anuncios

- Certificado de Secretaría del Ayuntamiento de fecha 23-08-2012, según el cual no se han presentado alegaciones.

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

Se solicitan los siguientes informes con fecha 6 de julio de 2012, según informe de secretaría de la misma fecha.

- Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
- Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura.
- Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento.
- Confederación Hidrográfica del Júcar.

Se aportan los siguientes informes:

- Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes: Resolución de 31-07-2012, favorable, visto el informe del Servicio de Patrimonio.

  Informe de fecha 04-06-2012, relativo a la no afección al dotacional educativo.
- Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento.
  - Servicio de Planeamiento: 23-07-2012.
- Agencia del Agua: abastecimiento (06-09-2012) y depuración (10-8-2012).
- Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura: 10-09-2012. Con condiciones.
- Confederación Hidrográfica del Júcar: 10-09-2012.

Comisión de Concertación Interadministrativa: Art. 10.6 del TRLOTAU.

Solicitud del Ayuntamiento de Villar de Olalla de fecha 29-08-2012.
Comisión de Concertación Interadministrativa: 13-09-2012: emite el informe único de concertación interadministrativa.

VI. Art. 36.3 TRLOTAU. Aprobación Inicial

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento efectúa la aprobación inicial en Pleno celebrado el 26 de septiembre de 2012 y remite el expediente a los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento interesando la aprobación definitiva.

D. FASE AUTONÓMICA

I. Art. 37 TRLOTAU. Trámite de Aprobación Definitiva

Recibida la solicitud de aprobación definitiva, con fecha **27 de septiembre de 2012** y visto el expediente, de conformidad con el art. 37.1.d) del TRLOTAU, resulta que el mismo está completo por lo que se obvia el período consultivo y de análisis, procediendo, en su caso, la aprobación definitiva.

ESTUDIO TÉCNICO

El expediente referente a la Modificación Puntual Nº 2 del Plan de Ordenación Municipal Villar de Olalla (Cuenca), ha si redactado por D. Rubén Amigo Álvaro, arquitecto.

1. ANTECEDENTES

Población: 1228 hab., según el padrón municipal de habitantes de 2011.
Planeamiento vigente en el municipio: Plan de Ordenación Municipal de Villar de Olalla, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca en sesión celebrada el 3 de julio de 2007.

El objeto de la Modificación Puntual nº 2 del POM de Villar de Olalla (Cuenca), consiste en modificar la regulación establecida por el vigente POM para el SRR y para el SRNUEPA-hidráulico, con un triple objetivo:

- En primer lugar, con objeto de eliminar la incongruencia actualmente existente en lo referente a la clasificación del dominio público hidráulico y zona de policía de cauces como SRR o como SRNUEPA-hidráulico.
- Como segundo objetivo, se pretende modificar la regulación establecida por el POM para el SRNUEPA-hidráulico, con el fin de ajustarlo a lo dispuesto en el artículo 9.2 del R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en su redacción dada por el R.D. 9/2008 de 11 de enero.
- El tercer y último objetivo consiste en, por un lado, matizar la referencia que se contiene en el subapartado 2.1.4 del apartado 136 del capítulo IX de las NNUU del POM, al artículo 55 del TR LOTAU y por otro introducir la excepcionalidad contenida en el artículo 55.2.c).

Los documentos que conforman la modificación son:

- Memoria informativa.
- Memoria justificativa.
- Normas urbanísticas.
- Documento de refundición.

MEMORIA INFORMATIVA:

El POM vigente realiza la siguiente regulación en los puntos que van a ser objeto de modificación:

136. NORMATIVA PARTICULAR PARA EL SUELO RÚSTICO

2. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO.

2.1. SUELO RÚSTICO DE RESERVA (S.R.R.)

2.1.2. Condiciones de Uso.

Se consideran usos permitidos los relacionados para este tipo de suelo en el pto. 127. del presente POM.

Se prohíbe cualquier tipo de edificación o construcción en las zonas de policía de los cauces y zonas húmedas para evitar afecciones y riesgos a terceros

2.1.4. Condiciones de Edificabilidad.

1. Para los Usos definidos en los apartados a) y c) del pto. 127.3 del presente POM.

Retranqueos: Las edificaciones se separarán una distancia igual o superior a 5.00 m a linderos y a 15.00 m a ejes de caminos o vías de acceso.

Ocupación máxima: la establecida por las Instrucciones Técnicas del Planeamiento.
Edificabilidad: la establecida por las Instrucciones Técnicas del Planeamiento.
Frente mínimo de parcela: 20 m.

Altura máxima: 8,50 m a cumbrera / 2 plantas.

2. Para el Uso definido en el apartado b) del pto. 127.3 del presente POM. Vivienda.

Retranqueos: Las edificaciones se separarán una distancia igual o superior a 5.00 m a linderos y a 15.00 m a ejes de caminos o vías de acceso.

Ocupación máxima: 2%

Edificabilidad: la establecida por las Instrucciones Técnicas del Planeamiento

Frente mínimo de parcela: 20 m.

Altura máxima: 8 m a cumbrera / 2 plantas.

3. Para los Usos definidos en los apartados d) del pto. 127.3 del presente POM

Retranqueos: Las edificaciones se separarán una distancia igual o superior a 5.00 m a linderos y a 15.00 m a ejes de caminos o vías de acceso.

Ocupación máxima: da establecida por las Instrucciones Técnicas del Planeamiento.

Edificabilidad: la establecida por las Instrucciones Técnicas del Planeamiento

Frente mínimo de parcela: 20 m.

Altura máxima: 8 m a cumbrera / 2 plantas.

En general todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico deberán ajustarse a lo establecido en el art 55 del TRLOTAU y del Reglamento del Suelo Rústico.

2.3. SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL NATURAL, PAISAJÍSTICA, CULTURAL O DE ENTORNO.

2.3.1. SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL HIDRÁULICO Y VÍAS PECUARIAS (S.R.N.U.PA.H.)

Condiciones de uso, parcela y edificabilidad.

Además de lo establecido para el Suelo Rústico de Reserva, se cumplirá en todo momento lo especificado en la Normativa sectorial correspondiente.

Se prohíbe todo tipo de infraestructura y construcción en las zonas de protección descritas para el ámbito de aplicación, excepto las destinadas y asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos. Se prohíben los vertidos sin depurar y la acumulación de escombros o residuos que pudieran obstaculizar la corriente natural.

El cerramiento de las fincas deberá quedar retranqueado 5 m de la línea de máxima crecida o de máximo embalse, para dejar libre la zona de dominio público.

MEMORIA JUSTIFICATIVA:

0. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

Es objeto de la presente MP, **modificar la regulación establecida por el vigente POM para el SRR y para el SRNUEPA-hidráulico, con un triple objetivo:**

PRIMERO.- En primer lugar, con objeto de eliminar la incongruencia actualmente existente en lo referente a la clasificación del dominio público y zona de policía de cauces como

SRR o como SRNUEP-A (hidráulico), pues mientras que del subapartado 2.3.1 del apartado 136 de las NNUU se desprende, en coherencia con lo dispuesto por el artículo 5.1.a del RSR, que se clasifican como SRNUEP-A todos los cauces y sus zonas de protección, el subapartado 2.1.2 del apartado 136 de las NNUU, referido al SRR, prohíbe edificaciones o construcciones en las zonas de policía de cauces y zonas húmedas, de lo que se deduce que podrían existir zonas de policía de cauces clasificadas por el POM como SRR, lo cual es contradictorio, como decimos, con el subapartado 2.3.1, además de incumplir el apartado 5.1.a) del RSR.

Se pretende por tanto, en primer lugar y para evitar la citada incongruencia, suprimir el párrafo segundo del subapartado 2.1.2 del apartado 136 de las NNUU, que dice:

"Se prohíbe cualquier tipo de edificación o construcción en las zonas de policía de los cauces y zonas húmedas para evitar afecciones y riesgos a terceros".

SEGUNDO.- En segundo lugar, se pretende modificar la regulación establecida por el POM para el SRNUEP-A (hidráulico) con el fin de garantizar la seguridad de personas y bienes, y la no afección al dominio público hidráulico.

Dentro de las condiciones particulares establecidas por las Normas Urbanísticas del POM para el SRNUEP-A (hidráulico), concretamente en el párrafo segundo de las "Condiciones de uso, parcela y edificabilidad" del subapartado 2.3.1 del apartado 136 del capítulo IX, se establece que ***"Se prohíbe todo tipo de infraestructura y construcción en las zonas de protección descritas para el ámbito de aplicación, excepto las destinadas y asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos. Se prohíben los vertidos sin depurar y la acumulación de escombros o residuos que pudieran obstaculizar la corriente natural."***

Debe tenerse en cuenta el artículo 9.2 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en su redacción dada por el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero.

Pretende la presente MP cambiar tal aspecto de la normativa aplicable al SRNUEP-A (hidráulico), **prohibiendo edificar en la vía de flujo preferente de los cauces y en el área delimitada por la inundación con periodo de retorno de 500 años,** ambas a establecerse mediante el pertinente estudio hidráulico y de riesgo de avenidas.

TERCERO.- El tercer y último objetivo de la precitada modificación de la regulación aplicable al SR que la presente MP pretende, consiste en, por un lado matizar la referencia que se contiene en el subapartado 2.1.4 del apartado 136 del capítulo IX de las NNUU del POM, al artículo 55 del TRLOTAU, pues mientras que el apartado 1 del citado artículo 55 es aplicable en todo caso, el apartado 2 sólo lo es con carácter subsidiario, cuando el planeamiento no contiene una regulación expresa para las construcciones y edificaciones, que no es el caso del POM de Villar de Olalla, procediendo por tanto matizar la referencia.

Por otro lado, se pretende introducir la misma excepcionalidad contenida en la letra c del número 2 del citado artículo 55 del TRLOTAU, que permita, en casos justificados, sobrepasar la altura máxima fijada con carácter general, para los usos contemplados en las letras a, b, c y d del apartado 127.3 de las NNUU del POM, con objeto de hacer posibles las edificaciones de tales usos que requieran mayor altura en base a las características derivadas de su uso y de los procesos que en ellas se lleven a cabo.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

La presente MP afecta a la OE establecida en el POM, en tanto que modifica parcialmente los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico (artículo 19.7 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU).

En referencia al cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 39.7 del TRLOTAU, y concretamente al reflejado en el apartado c (único aplicable dada la naturaleza de la MP), cabe decir lo siguiente:

- De los tres objetivos de la MP, el primero pretende simplemente subsanar lo que se podría entender como un error material del POM, por lo que no procede en ese caso analizar las mejoras para el bienestar de la población.

- En cuanto al segundo objetivo, la mejora para el bienestar de la población es clara, ya que, a diferencia de lo que ocurre con la redacción actual del POM donde se prohibe edificar en la zona de policía de los cauces (con carácter general y sin tener en cuenta la realidad hidráulica de los mismos ni las particularidades de cada cuenca), el texto propuesto por la MP garantiza la seguridad de personas y bienes y la no afección al dominio público hidráulico al prohibir edificar en las zonas inundables y en las vías de flujo preferente de los cauces.

- Por último, en cuanto al tercer objetivo, la mejora la encontramos en la introducción de un criterio de flexibilidad que permite la implantación de actividades que, por sus especiales características, no puedan cumplir con la altura máxima establecida con carácter general, recogiendo así la realidad constructiva de numerosas instalaciones de cierta envergadura, que hoy el POM, con su vigente regulación, ignora y excluye.

Dado lo anteriormente mencionado, se puede entender igualmente cumplido lo dispuesto en el artículo 121.1 del RP de la LOTAU.

ORDENACIÓN DETALLADA

La presente MP afecta a la OD del vigente POM (artículo 20.1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU), dado que modifica las condiciones de altura máxima aplicables a las edificaciones en SR, así como las restricciones para la erección de las mismas en proximidad a cauces.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS

Precisamente, según se ha explicado anteriormente, la presente MP posibilita el cumplimiento de la normativa sectorial en materia de aguas.

NORMAS URBANÍSTICAS

La MP, consiste en la modificación del apartado 136, subapartado 2.1.2 "Condiciones de Uso", subapartado 2.1.4 "Condiciones de Edificabilidad", y del párrafo segundo de las "Condiciones de uso, parcela y edificabilidad" del subapartado 2.3.1, todos ellos pertenecientes al apartado 136 del capítulo IX de las Normas Urbanísticas del POM, quedando el resto inalterado.

La nueva redacción que se propone para dichos apartados, es la que sigue:

2.1.2. Condiciones de Uso.

Se consideran usos permitidos los relacionados para este tipo de suelo en el pto. 127. del presente POM.

2.1.4. Condiciones de Edificabilidad.

1. Para los Usos definidos en los apartados a) y c) del pto. 127.3 del presente POM.

Retranqueos: Las edificaciones se separarán una distancia igual o superior a 5.00 m a linderos y a 15.00 m a ejes de caminos o vías de acceso.

Ocupación máxima: la establecida por las Instrucciones Técnicas del Planeamiento

Edificabilidad: lo establecido por las Instrucciones Técnicas del Planeamiento

Frente mínimo de parcela: 20 m.

Altura máxima: 8,50 m a cumbrera / 2 plantas, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

2. Para el Uso definido en el apartado b) del pto. 127.3 del presente POM. Vivienda.
Retranqueos: Las edificaciones se separarán una distancia igual o superior a 5.00 m a linderos y a 15.00 m a ejes de caminos o vías de acceso.

Ocupación máxima: 2%

Edificabilidad: la establecida por las Instrucciones Técnicas del Planeamiento

Frente mínimo de parcela: 20 m.

Altura máxima: 8 m a cumbrera / 2 plantas, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

3. Para los Usos definidos en los apartados d) del pto. 127.3 del presente POM
Retranqueos: Las edificaciones se separarán una distancia igual o superior a 5.00 m a linderos y a 15.00 m a ejes de caminos o vías de acceso.

Ocupación máxima: la establecida por las Instrucciones Técnicas del Planeamiento

Edificabilidad: la establecida por las Instrucciones Técnicas del Planeamiento

Frente mínimo de parcela: 20 m.

Altura máxima: 8,50 m a cumbrera / 2 plantas, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

4. En todo caso, se habrá de cumplir lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 55 del TRLOTAU, así como las disposiciones obligatorias del RSR.

2.3.1. SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL HIDRÁULICO Y VÍAS PECUARIAS (S.R.N.U.PA.H)

(. .)

Condiciones de uso, parcela y edificabilidad.

Además de lo establecido para el Suelo Rústico de Reserva, se cumplirá en todo momento lo especificado en la Normativa sectorial correspondiente.

Se prohíbe cualquier tipo de edificación o construcción en las zonas o vías de flujo preferente de los cauces, a definir mediante estudio hidrológico y de riesgo de avenidas, salvo aquellas

actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía, de acuerdo a lo establecido en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en su redacción dada por el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero. Igualmente, se prohíbe todo tipo de edificación o construcción en las zonas definidas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años, a definir mediante estudio hidrológico y de riesgo de avenidas, según lo dispuesto en el artículo 14 del mencionado Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

El cerramiento de las fincas deberá quedar retranqueado 5 m de la línea de máxima crecida o de máximo embalse, para dejar libre la zona de dominio público.

INFORME

El Planeamiento vigente en el municipio es el Plan de Ordenación Municipal de Villar de Olalla, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca en sesión celebrada el 3 de julio de 2007.
Se ha justificado el cumplimiento de los artículos 39 y 41 del TRLOTAU.

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

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

ACUERDO FINAL

En base a lo anterior y a los informes favorables que constan en el expediente, así como por considerar que se da cumplimiento a las determinaciones establecidas en el TR LOTAU y ha sido tramitado en debida forma, es por lo que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con los artículos 37.3 del TRLOTAU, 136.3 del RPLOTAU y 10.1.d) del Decreto 235/2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, acuerda por unanimidad **aprobar definitivamente** el expediente de **Modificación Puntual nº 2 del Plan de Ordenación Municipal** de **Villar de Olalla** (Cuenca).

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

PUNTO 5º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.3.1. "URBANIZACIÓN CAÑADA MOLINA" DE ARCAS DEL VILLAR (CUENCA), PARA LA EMISIÓN DEL INFORME PREVISTO EN EL ART. 38 DEL TRLOTAU POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

En relación con el expediente que se está tramitando referente a la Modificación Puntual Nº 5 del Plan Parcial del Sector U.3.1. "Urbanización Cañada Molina" de Arcas del Villar (Cuenca), redactada por los arquitectos D.ª Carmen Mota Utanda y D. Ignacio Vignolo Pena, remitido a estos Servicios Periféricos con fecha de entrada de 31 de julio de 2012, para el trámite previsto en el artículo 38 del TRLOTAU y artículo 139 del RP LOTAU, y una vez visto el proyecto presentado, se emite el siguiente informe:

2. ANTECEDENTES

Expediente Administrativo:

- El Ayuntamiento de Arcas del Villar con fecha 13 de mayo de 2011, remite un expediente de Modificación Puntual del Plan Parcial del U.3.1. "Cañada Molina" de Arcas del Villar, solicitando

se emita informe técnico jurídico por la Consejería de conformidad con el artículo 38.1.b) del TRLOTAU.

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

- Información Pública:
  - DOCM Nº 57 de 23-03-2011
  - Periódico "El Día de Cuenca": 30-03-2011
  - Tablón de anuncios

  Certificado de fecha 7 de mayo de 2011 haciendo constar que no se han presentado alegaciones, pero referido sólo al anuncio en el DOCM.
- Un Certificado municipal de fecha 11 de mayo de 2011 relativo a la aprobación de la Modificación Puntual Nº 5 del Plan Parcial U.3.1. "Cañada Molina" por el Pleno del Ayuntamiento celebrado el día 9 de mayo de 2011 y su remisión a la Consejería para su informe.

- Que la Consejería, durante el período consultivo y de análisis y de conformidad con el artículo 16.2 del Decreto 235/2010, de 30-11-2010, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha remitió un escrito con fecha 9 de junio de 2011 requiriendo al Ayuntamiento de Arcas del Villar para que completara y/o subsanara el expediente:

  Así en cuanto a tramitación, faltaba un certificado de alegaciones referido a la publicación en el periódico "El Día".

  En cuanto a la Modificación Puntual, amen de otras consideraciones, que constan en el informe del Servicio de Planeamiento de fecha 8 de junio de 2011, éste concluía que se debería aportar:

  - *Justificación, suficientemente motivada, del objeto que contiene la Modificación Puntual propuesta.*
  - *Documentación necesaria con arreglo a lo dictado por el artículo 121 del RP LOTAU y de las condicionantes fijados por la NTP, todo debidamente modificado y completado según lo indicado en el presente requerimiento.*

- Con fecha 1 de febrero de 2012, el Ayuntamiento envía un escrito en el que indica que remite la Modificación Puntual Nº 5 del Plan Parcial U.3.1. "Cañada Molina", según consideraciones emitidas por el Jefe de Servicio.

- Con fecha 27 de abril de 2012 esta Consejería remite un escrito al Ayuntamiento en el que entre otras consideraciones, le indica:

  "*Que recibido el documento, y antes de su estudio, comparece D. Ignacio Vignolo, redactor, quien señala que el documento presentado por el Ayuntamiento no es el definitivo, ya que está incompleto, examina el planeamiento vigente, solicita planos del Plan Parcial y se le entregan, previos los trámites oportunos, y finaliza indicando que en breve plazo aportará un documento completo y definitivo a través del Ayuntamiento, para informe por parte de la Consejería de Fomento.*

  Que han transcurrido más de dos meses, sin que el Ayuntamiento haya aportado un documento en forma.

  Por lo expuesto, esta Consejería sólo emitirá el informe preceptivo establecido en el artículo 38.1 del TRLOTAU, previa la aportación por el Ayuntamiento del expediente completo".

- Con fecha 31 de julio de 2012, el Ayuntamiento de Arcas del Villar atiende el requerimiento, aportando un ejemplar de la Modificación Puntual Nº 5 y una diligencia de fecha 30 de julio de 2012 referida a que en el trámite de información pública, tanto en el DOCM como en el periódico "El Día de Cuenca" no se han presentado alegaciones.

Población: 1497 hab., según el padrón municipal de habitantes de 2011.

Planeamiento vigente en el municipio: Revisión de Normas Subsidiarias de Arcas del Villar, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca en sesión celebrada el 27 de julio de 1993, con las posteriores Modificaciones Puntuales.

Objeto: Recoger la realidad existente dentro del denominado Plan Parcial del Sector U.3.1. "Urbanización Cañada Molina" de la Revisión de Normas Subsidiarias del municipio de Arcas del Villar. El Plan Parcial del Sector U.3.1. se aprobó por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca en sesión celebrada el 27 de julio de 1993, con las posteriores Modificaciones Puntuales siguientes:

- M.P. Nº 2, informada por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca en sesión celebrada el 24 de febrero de 2003 y aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Arcas del Villar con fecha 3 de abril de 2003.
- M.P. Nº 1, informada por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca en sesión celebrada el 9 de abril de 2003 y aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Arcas del Villar con fecha 30 de abril de 2003.

Es objeto, la regularización de lo establecido por el vigente PP con los siguientes objetivos:

- Adecuar la zonificación preliminar aprobada en el PP y sus posteriores modificaciones a la realidad física y topográfica del entorno realizada en base a las posteriores modificaciones tramitadas y no aprobadas.
- Introducir las correcciones oportunas al planeamiento inicial y sus posteriores modificaciones aprobadas para evitar la superposición de polígonos, en particular del polígono 3 (modificado por MP nº 1) con los polígonos 1 y 2.
- Ajustar la Ordenación Estructural aprobada al trazado viario realmente ejecutado, poniéndolo en sintonía con la reparcelación actual del entorno.
- Redefinir la Ordenación Detallada del Sector, de tal forma que se ajuste a la realidad física existente.
- Recalcular los estándares urbanísticos previos para hacerlos acordes al art. 31 del TR LOTAU, relativo a los estándares mínimos de calidad urbana de preceptiva observancia, calculados en todo caso en base a la nuevas superficies de la realidad física ejecutada.

3. CONSIDERACIONES.

A) EN RELACIÓN CON EL CONTENIDO: Respecto a la Ordenación establecida se hacen las siguientes observaciones globales del Sector encaminadas hacia tres puntos fundamentales:

- En primer lugar, en la documentación informativa no se aclara, dentro de los cuatro polígonos que componen el Sector, qué polígonos se encuentran ejecutados y completamente urbanizados, es decir, que cumplan las condiciones que establece el art. 45 del TR LOTAU para ser considerados como SUC.

  En este sentido, el documento aportado tan solo aclara en el punto 3.2 de la Memoria Informativa la existencia de Proyectos de Compensación para los Polígonos 1 y 2, no dejando constancia de nada para los dos polígonos restantes.

  Las justificaciones que se aporten serán de suma importancia para esclarecer la existencia de actuaciones urbanizadoras irregulares y las consideraciones que establece el art. 39.5 del TR LOTAU.

- En segundo orden y en base al baile de cifras que sufre el Sector en las distintas consideraciones y propuestas efectuadas, como conclusión del documento aportado, en la página 33 del mismo, concretamente en el CUADRO 3, se cifra en 119.737 u.a. el aprovechamiento del Sector U.3.1.; por otro lado, de la página 14 del mismo documento extraemos que tras la M.P. Nº 1 ese parámetro se fijaba en 118.403 u.a.

Queda claro que tan solo existen dos modificaciones puntuales del PP aprobadas, por tanto, en vigor se encuentran las consideraciones establecidas por la citada M.P. Nº 1.

En relación a los dos párrafos anteriores queda claro la existencia de incremento de aprovechamiento con la actual propuesta efectuada por la M.P. Nº 5 (pasamos de 118.403 a 119.737 u.a.), lo cual supondría un planteamiento distinto para la actuación que se pretende.

No es válida la justificación aportada en la página 23 del documento que establece que no se incrementa el coeficiente de edificabilidad bruto, pues es claro que se ha aumentado la superficie bruta del Sector con la nueva delimitación, lo realmente claro es que se incrementa la cifra de unidades de aprovechamiento y, por tanto, de m^2t potencialmente edificables, lo que supondría un incremento de aprovechamiento al aprobado para el PP.

- En último lugar, en lo referido a Sistemas Generales, se detectan incongruencias o errores en los datos aportados, así, se incide en la vigencia de la M.P. Nº 1 del PP que establece en el CUADRO 2 de Cuadros Anexos, las siguientes consideraciones:
  - Espacios libres: 9.156,455 m^2.
  - Equipamiento comunitario: 3.039,699 m^2.
  - Instalación depuradora: 3.391,384 m^2.

  La M.P. disminuye considerablemente las cifras antes citadas sobre dotaciones públicas de Sistemas Generales, de una forma totalmente injustificada.

  En este sentido, en el documento no queda suficientemente claro qué dotaciones se corresponden con las superficies que establece el ya citado CUADRO 2 de los denominados Cuadros Anexos, es decir, el documento informativo debe indicar que dotaciones tienen la consideración de Sistema General, para de esta manera considerara si las modificaciones propuesta afectan a la Ordenación Estructural del PP.

  Por otro lado, la justificación efectuada en la página 25 del documento sobre el cumplimiento de los estándares de sistemas generales es errónea, la justificación correcta debe efectuarse en los términos de relacionar el cumplimiento de los art. 24.1 del TR LOTAU y art. 19.5 del RP LOTAU y que, en base a los datos poblacionales establecidos por el vigente planeamiento, parece deber realizarse a razón de 7,5 m^2/ 100 m^2t.

B) EN RELACIÓN CON LA DOCUMENTACIÓN

La documentación presentada comprende:

MEMORIA INFORMATIVA.
MEMORIA JUSTIFICATIVA.
PLANOS DE INFORMACIÓN.
PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
PLANOS DE ORDENACIÓN DETALLADA.

MEMORIA INFORMATIVA:

En general, la redacción del PP y, por tanto, de sus posteriores modificaciones puntuales, deberá recoger todos los aspectos especificados en el art. 58 y siguientes del RP LOTAU y tratará como mínimo las cuestiones especificadas en el apartado 2.1.3. Memoria Informativa del Anexo del Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NTP) para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.

Al respecto, el documento aportado se adapta parcialmente a las consideraciones establecidas por la NTP, por tanto, a continuación se establecen las siguientes consideraciones en relación con el contenido y la estructuración del presente apartado:

1.- MARCO NORMATIVO.

1.1.- Legislación aplicable – Planeamiento general vigente.

Lo primero que se debe citar es el planeamiento vigente en el municipio, con sus posteriores modificaciones puntuales y las distintas fechas de aprobación de las mismas, así como del Plan

Parcial objeto del presente informe y sus posteriores modificaciones puntuales y fechas de aprobación.

En cuanto al contenido incorporado en el documento, en lo referido a normativa estatal, falta por citar el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo; en lo referido a normativa autonómica, falta por citar las últimas modificaciones del Reglamento de Suelo Rústico, así como el Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de la Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

1.2.- Instrumentos de ordenación territorial vigentes.

Según establece la NTP, se citarán y analizarán las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial vigentes que afecten al contenido del plan.

2.- CARTOGRAFÍA Y FUENTES.

De acuerdo a la NTP, se deben precisar las características de las bases cartográficas y fuentes de información utilizadas en la redacción del plan.

3.- ANÁLISIS DEL TERRENO.

3.1.- Encuadre Territorial.

Falta el presente apartado consistente en la situación y emplazamiento del plan en un marco territorial más amplio.

3.2.- Ámbito del plan.

Asimilable con el apartado 2.1 (ámbito de la modificación puntual).

3.3- Medio físico, estructura de la propiedad, edificación y usos del suelo y afecciones.

Situación del ámbito y legislación sectorial, incluidas las afecciones al patrimonio cultural. El contenido del presente apartado es asimilable al de los puntos 2.2 (estructura de la propiedad) y 2.3 (medio físico).

En cuanto al contenido, incidir en lo referido en relación con la falta de urbanización del polígono 4 y la referencia a la existencia de parcelas de carácter residencial privado y público, referencias que resultan confusas a lo largo de documento.

3.4.- Infraestructuras.

Se debe recoger la información que permita relacionar clasificación del suelo e infraestructuras, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Planeamiento, así como las características actuales de estas últimas.

4.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

Se entiende que el denominado punto 3 (antecedentes) debe incluirse en el presente, como contenido informativo y complementario para el documento.

Como resumen, al final del mismo, se aportará una ficha resumen con el contenido resultante del Plan Parcial tras las Modificaciones Puntuales aprobadas, a los efectos de poder comprobar los cambios que puede suponer la presente actuación.

En lo referido a errores o consideraciones a indicar sobre lo aportado:

- Siempre que se efectúen referencias al planeamiento vigente deben citarse las Normas Subsidiarias, con su fecha de aprobación, y las Modificaciones Puntuales aprobadas, también con su fecha de aprobación.
- La tabla aportada en la página 11 referente al contenido del PP tiene errores numéricos o datos incongruentes, los datos del documento deben ser coherentes entre los distintos documentos y apartados.
- En lo referido a la relación aportada de Modificaciones Puntuales del PP, la denominada M.P. Nº 3 no existe como tal, y la denominada M.P. Nº 4 es la considerada como número 3... por tanto, debe corregirse y aclararse dicha relación.

5.- DIAGNÓSTICO GENERAL DEL ÁMBITO. CONCLUSIONES.

Se recomienda una definición más exhaustiva de los objetivos pretendidos por la presente M.P. a los efectos de aclarar la finalidad de la misma y las consecuencias que conlleva sobre el PP original.

PLANOS DE INFORMACIÓN:

En general, la redacción del PP y, por tanto, de sus posteriores modificaciones puntuales, deberá recoger todos los aspectos especificados en el art. 58 y siguientes del RP LOTAU y tratará como mínimo las cuestiones especificadas en el apartado 2.1.4. Planos de Información del Anexo del Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NTP) para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.

Al respecto, el documento se adapta parcialmente a las consideraciones establecidas por la NTP, por tanto, a continuación se establecen las siguientes consideraciones en relación con el contenido y la estructuración del presente apartado:

I.00: ORDENACIÓN VIGENTE. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Este plano debe recoger la clasificación y calificación del suelo con ordenación detallada definida en los instrumentos vigentes (Plan Parcial con modificaciones puntuales aprobadas) para compararlas con las propuestas en la actuación.

I.01: ENCUADRE TERRITORIAL - SITUACIÓN.

Asimilable al plano I.01 (encuadre territorial-ámbito del municipio) del documento aportado. El objeto de este plano es mostrar sus interrelaciones con las infraestructuras y dotaciones territoriales y con los núcleos urbanos colindantes. Como base cartográfica se utilizará el plano topográfico del Instituto Geográfico Nacional o, en su caso, otra más actualizada.

I.02: ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO: CATASTRO, TOPOGRAFÍA, USOS, EDIFICACIONES Y AFECCIONES.

El objeto de este plano es identificar el ámbito del plan y mostrar la estructura catastral del mismo. El catastro será de urbana y/o de rústica según las situaciones.

Podrán incorporarse como anexos o complementarios los aportados como I.14 (levantamiento topográfico-nueva delimitación sector U.3.1.) e I.15 (nueva delimitación plan parcial).

I.03: ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO AFECTADO: FOTOGRAFÍA AÉREA Y OTRA INFORMACIÓN.

Este plano es asimilable al aportado como I.13 (ortofoto sector U.3.1.), se deberá clarificar el grafiado, utilizando otro tono u otro grafismo, de la delimitación del Sector, tanto del Plan Parcial como del propuesto y señalarlo en leyenda o con texto.

I.04: REDES EXISTENTES. CONEXIONES DE INFRAESTRUCTURAS.

Este plano debe concretarse con la refundición de los planos I.07 a I.12 de la NTP.

En cuanto a consideraciones generales sobre los Planos de Información, cabe reseñar las siguientes indicaciones:

- El conjunto de planos I.02 a I.12 aportan, en líneas generales, una documentación previamente existente que no aporta información sobre la actuación a realizar, la documentación necesaria ya se ha citado en la relación anterior, tan solo estudiar si el contenido de alguno de estos planos sirve o puede servir como información complementaria en alguno de los planos de la relación anterior.
- Sobre las carátulas o cajetines de los Planos de Información de los mismos debe eliminarse la consideración efectuada en estos planos de que "sustituye a", pues el conjunto de Planos de Información son documentación meramente informativa y no sustituyen a ninguna otra documentación.

MEMORIA JUSTIFICATIVA:

En general, la redacción del PP y, por tanto, de sus posteriores modificaciones puntuales, deberá recoger todos los aspectos especificados en el art. 58 y siguientes del RP LOTAU y tratará como mínimo las cuestiones especificadas en el apartado 2.1.6. Memoria Justificativa del Anexo del Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NTP) para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.

El documento se adapta parcialmente a las consideraciones establecidas por la NTP, por tanto, a continuación se establecen las siguientes consideraciones en relación con el contenido y la estructuración del presente apartado:

1.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.

A la vista de los problemas y necesidades detectados en la memoria informativa, se expondrán de manera justificada los objetivos a satisfacer por el plan. Se incluirá a continuación un resumen con las características principales de la M.P. propuesta.

En relación con las consideraciones aportadas en el documento para el presente punto, cabe reseñar las siguientes especificaciones:

- Se deberá aclarar de manera exhaustiva las consideraciones efectuadas sobre las zonas verdes, así, deberá estudiarse la posible afección del Río San Martín sobre la ZV.4 y aclararse la denominada ZV.3 sobre la que no se efectúa referencia alguna, así como aclarar las consideraciones sobre su inclusión o no como SS.GG.
- No se entienden las consideraciones efectuadas en el punto 5 de la página 21 del documento, deberá aclararse su contenido y finalidad.
- El punto 6, en la página 22, tampoco queda suficientemente claro, pues se indica que se elimina el uso comercial, no obstante, se grafía dicho uso en los planos de ordenación, además, ese cambio deberá justificarse debidamente, así como la inexistencia de incremento de aprovechamiento...solo se detecta la nueva inclusión de una franja de zona verde.

2.-ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

En primer lugar, citar que se deberá seguir de manera más estricta el contenido de la documentación que establece la NTP, relacionando a continuación la puntualización a seguir:

2.1.- Adecuación al modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio adoptado, y de las directrices de ordenación resultantes.

Justificación de que la mejora respeta, o complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio y la ordenación del entorno, sistemas generales y conexiones viarias.

2.2.- Clasificación del suelo en las Normas Subsidiarias y en la propuesta.

Se especificará el régimen del suelo correspondiente a la clasificación, con las cargas de cesión del suelo.

2.3.- Delimitación del ámbito.

La delimitación se comparará con las de las Normas Subsidiarias.

2.4.- Usos, intensidades y densidades.

Se especificarán y se compararán los propuestos con los del Plan Parcial, con las justificaciones necesarias.

2.5.- Área de reparto. Determinación del % de cesión de aprovechamiento.

Se justificará el % de cesión de aprovechamiento respecto a las directrices del plan, o en su defecto, de la DT 3ª del TR LOTAU.

2.6.- Sistemas e infraestructuras generales.

Se indicarán los adscritos al ámbito, así como la suficiencia de las infraestructuras exteriores o, en su caso, su mejora, además de los puntos de conexión y disponibilidades.

2.7.- Cumplimiento de los objetivos del planeamiento de desarrollo.

2.8.- Tratamiento de los bienes de dominio público.

Se incluirá si hay algún bien de dominio público afectado por la actuación y su tratamiento específico (informes sectoriales).

2.9.- Establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.

Se incluirán, en su caso, con las soluciones planteadas.

2.10.- Ordenación de la localización de establecimientos en donde se desarrollen actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

2.11.- Coherencia entre las determinaciones de la ordenación estructural del plan y las de las áreas contiguas.

Se justificará que el ámbito resulta una unidad funcional correctamente integrada y conectada con el entorno.

En relación con las consideraciones aportadas en el documento para el presente punto, cabe reseñar las siguientes especificaciones:

- Para la tabla de la página 23, la cual aporta datos sobre el PP U.3.1 inicial, la M.P. Nº 1 y la propuesta M.P. Nº 5, de la misma se desprende la existencia de incremento de aprovechamiento en lo relacionado a superficie total residencial, la cual se incrementa en relación con la M.P. Nº 1 vigente.

  No se entienden las consideraciones aportadas con el llamamiento denominado asterisco, pues indican que se detectan errores, pero no se clarifican cuales.

- En base al anterior punto, no son correctas las consideraciones aportadas sobre que se reduce la superficie de suelo residencial.

- La justificación sobre el no incremento del coeficiente de edificabilidad bruto no es correcta, pues es evidente que si la superficie bruta del Sector aumenta, tendremos margen para que no suba el citado coeficiente, no obstante, para justificar la no existencia de incremento de aprovechamiento debemos hablar directamente de la edificabilidad aprobada (m^2t).

- Deben quedar claros y suficientemente justificados los datos y cálculos que se aporten al respecto de la anteriormente citada justificación.

En relación con el apartado 3 (justificación de estándares urbanísticos y cumplimiento del TR LOTAU), cabe reseñar las siguientes especificaciones:

- Parte del presente apartado deberá recogerse dentro del denominado punto 2.6 que se citó en la anterior relación referente al contenido del documento.

- En lo referido a Sistemas Generales, incidir en que se detectan incongruencias o errores en los datos aportados. En relación a dichos datos, la presente M.P. disminuye considerablemente las cifras sobre dotaciones públicas de Sistemas Generales, de una forma totalmente injustificada.

  En este sentido, en el documento no queda suficientemente claro qué dotaciones tienen la consideración de Sistema General, para de esta manera considerar si las modificaciones propuestas afectan a la Ordenación Estructural del PP.

  Por otro lado, la justificación efectuada en la página 25 del documento sobre el cumplimiento de los estándares de sistemas generales es errónea, la justificación correcta debe efectuarse en los términos de relacionar el cumplimiento de los art. 24.1 del TR LOTAU y art. 19.5 del RP LOTAU y que, en base a los datos poblacionales establecidos por el vigente planeamiento, parece deber realizarse a razón de 7,5 m^2/ 100 m^2t.

- La justificación del cumplimiento de los estándares de carácter local debe efectuarse en el apartado correspondiente de Ordenación Detallada.

3.- ORDENACIÓN DETALLADA.

Al igual que para la Ordenación Estructural, se deberá seguir de manera más estricta el contenido de la documentación que establece la NTP, relacionando a continuación la puntualización a seguir:

3.1.- Viarios y espacios libres públicos. Plazas de aparcamiento.

Se realizará un resumen con la propuesta.

Se justificará el cumplimiento de las plazas públicas y de las privadas, con remisión en su caso, a la ordenanza correspondiente. Reseñar también la reserva de plazas accesibles.

3.2.- Dotaciones públicas. Zonas verdes y equipamientos.

Justificación del cumplimiento de los estándares locales y, en caso de modificación de la ordenación o de zonas verdes definidas, de la mejora que conlleva la nueva situación.

3.3.- Ordenanzas tipológicas.

Sería recomendable utilizar ordenanzas de las Normas Subsidiarias. Se indicará si se utilizan otras, por qué se han incluido o modificado los parámetros.

3.4.- Redes de infraestructuras.

Breve indicación de los sistemas proyectados.

3.5.- Unidades de actuación.

Si dentro del ámbito se delimitan diferentes unidades de actuación urbanizadora.

3.6.- Régimen de las edificaciones en situación de fuera de ordenación.

Se especificará si hay alguna en el ámbito y se aplicará el régimen establecido en las Normas Subsidiarias.

En relación con las consideraciones aportadas en el documento para el presente punto, cabe reseñar las siguientes especificaciones:

- Sobre las consideraciones efectuadas en el segundo párrafo de la página 28, para el denominado plano OD.03 (calificación del suelo) no desaparece el uso considerado como terciario comercial.
- Para la indicación de la Ordenanza del Suelo Apto para Urbanizar (uso comercial), la misma debe considerarse como Uso Terciario Comercial, según establece el Anexo I del RP LOTAU.

En relación con el apartado 3 (justificación de estándares urbanísticos y cumplimiento del TR LOTAU), cabe reseñar las siguientes especificaciones:

- Parte del presente apartado deberá recogerse dentro del denominado punto 3.2 que se citó en la anterior relación referente al contenido del documento.
- En lo referido a cumplimiento de los estándares de carácter local:
  - Para las zonas verdes no queda claro el cálculo efectuado puesto que no es clara ni justificada la cifra aportada para los SS.GG. (4.020 m^2).
  - Para dotaciones/equipamientos públicos, el cálculo debe efectuarse con los datos definitivos correspondientes a la edificabilidad lucrativa y sobre la que se aportan diferentes cifras a lo largo del documento.
  - Idéntica consideración para el cálculo de las plazas de aparcamiento de carácter privado; para las de carácter público deberán tenerse en cuenta las consideraciones de la Orden VIV/561/2010 y del Código de Accesibilidad en base a la condición de SUC o SUB que se establezca, tal y como se indicó al inicio del presente informe.

4.-ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD.

Se analizarán las soluciones propuestas por el plan de desarrollo en relación con este apartado y las previsiones de las Normas Subsidiarias.

5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Se incluirán las implicaciones económicas para el mantenimiento y conservación de los correspondientes servicios e infraestructuras, relacionado con las soluciones materiales y mobiliario urbano.

6.-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS.

Se justificará siempre el cumplimiento de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y, en su caso, la normativa sectorial que afecte al ámbito, para facilitar la emisión de los informes sectoriales.

Se puntualizarán las afecciones al catálogo de bienes y espacios protegidos y al de suelo residencial público.

7.-MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO TÉCNICO DURANTE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.

ANEXO.-MEMORIA AMBIENTAL.

Cuando sea exigible el sometimiento del Plan a Evaluación Ambiental. En los casos de innovación en que no sea exigible dicha Evaluación, se obtendrá informe o resolución de la Consejería competente.

PLANOS DE ORDENACIÓN:

En general, la redacción del PP y, por tanto, de sus posteriores modificaciones puntuales, deberá recoger todos los aspectos especificados en el art. 58 y siguientes del RP LOTAU y tratará como mínimo las cuestiones especificadas en el apartado 2.1.7. Planos de Ordenación del Anexo del Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NTP) para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.

El documento se adapta parcialmente a las consideraciones establecidas por la NTP, por tanto, a continuación se establecen las siguientes consideraciones en relación con el contenido y la estructuración del presente apartado:

OE: DELIMITACIÓN, CLASIFICACIÓN, USO MAYORITARIO, SISTEMAS GENERALES Y (en su caso) ÁREA DE REPARTO.

Se entiende asimilable el plano OE.01 (delimitación Plan Parcial U.3.1. clasificación y zonas de ordenación), no obstante, el contenido de ese plano es insuficiente, deberá incorporarse al plano el objeto y contenido establecido para los planos OE.2 y OE.4 de la NTP.

OD.1: CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN.

Se entiende asimilable con los planos OD.03 (calificación del suelo) y OD.04 (equipamientos y espacios libres) que deberán refundirse en uno único, no obstante, falta por incluir las tipologías edificatorias, definidas normalmente mediante las correspondientes ordenanzas.

OD.2: ALINEACIONES Y RASANTES.

Asimilable con el plano OD.01 (alineaciones y rasantes), no obstante, el contenido del mismo se completará con anchos, características geométricas y perfiles del viario, señalando, al menos, las rasantes en los puntos de cruce y en los cambios de dirección. Definir toda la información para el replanteo de las alineaciones en el terreno.

En este plano se representará el esquema de tráfico y movilidad.

OD.3: ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

OD.4: ESQUEMA DE LAS REDES DE ALCANTARILLADO.

Redes separativas (pluviales y fecales) y, en su caso, drenaje. Adaptar depuradora o prever tanque de tormentas.

OD.5: ESQUEMA DE TRAZADO DE LAS REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

DOCUMENTOS DE REFUNDICIÓN.

Se deben aportar documentos de refundición (descriptivos y gráficos) que sean modificados por la presente actuación. En cuanto a los Planos, se recogerán los que modifiquen la documentación gráfica en vigor del Plan Parcial, ya sean los originales o los de cualquier modificación puntual posterior, siempre con el formato de la documentación original.

También sobre las carátulas o cajetines de los Planos de Ordenación aportados, de los mismos debe eliminarse la consideración efectuada en estos planos de que "sustituye a", pues será la documentación de refundición la que sustituya a la documentación en vigor.

NORMAS URBANÍSTICAS:

En general, la redacción del PP y, por tanto, de sus posteriores modificaciones puntuales, deberá recoger todos los aspectos especificados en el art. 58 y siguientes del RP LOTAU y tratará como mínimo las cuestiones especificadas en el apartado 2.1.8. Normas Urbanísticas del Anexo del Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NTP) para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.

El documento no se adapta a las consideraciones establecidas por la NTP, por tanto, a continuación se establecen las siguientes consideraciones en relación con la estructuración del presente apartado:

TÍTULO I.-GENERALIDADES.

Se aplicarán las de las Normas Subsidiarias. Se podrá realizar alguna aclaración, puntualización o actualización específicas.

TÍTULO II.-REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PÚBLICO.

Se aplicarán las de las Normas Subsidiarias, si bien, si hay algún terreno con características especiales y condicionantes especificados durante la tramitación del plan de desarrollo, deberán incluirse.

TÍTULO III.-REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.

Es recomendable que los planes de desarrollo se adecuen a los generales para una mayor seguridad jurídica, haciendo la remisión correspondiente a sus normas urbanísticas si bien se puede establecer alguna nueva categoría y su regulación específica.

TÍTULO IV.-REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Tipologías edificatorias utilizadas en la determinación de la ordenación urbanística, estableciendo sus características y condiciones. Es recomendable utilizar los definidos en las Normas Subsidiarias, si bien, se puede establecer alguna nueva categoría y su regulación específica.

TÍTULO V.-REGULACIÓN DEL SUELO URBANO RESULTANTE.

Aunque sería recomendable utilizar ordenanzas de las Normas Subsidiarias, lo lógico es que algún parámetro se tenga que definir específicamente en el PP.

La regulación de los bienes y espacios protegidos se efectuará por remisión expresa al correspondiente catálogo, cuyo contenido será el especificado en los documentos de ordenación. En el caso de modificación o inclusión de algún elemento, únicamente se incorporará la ficha y la documentación refundida correspondiente. Se actuará de la misma forma en cuanto al catálogo de suelo residencial público.

TÍTULO VI.-NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN.

Se aplicarán las de las Normas Subsidiarias. Se podrá realizar alguna aclaración, puntualización o actualizaciones específicas.

FICHA-RESUMEN.

En el caso de que el ámbito se dividiera en unidades de actuación urbanizadora, se incluirá una ficha resumen y otra para cada una de las unidades.

4. INFORME

En el documento se indica:

- Memoria Informativa:

  Punto 5. DIAGNÍSTICO GENERAL. CONCLUSIONES

  Esta intención de adecuar la realidad física al Plan Parcial que definitivamente quede aprobado no sólo implica la ejecución de ajustes menores (trazado viario, redelimitación del sector, etc.), sino que conlleva también una redefinición de la ordenación estructural del Plan Parcial, al afectar a Zonas Verdes y Sistemas Generales.

- Memoria Justificativa:

1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Estos objetivos bases de la Modificación Puntual en trámite implican la ejecución de importantes cambios del Plan Parcial, desde el trazado viario hasta los Sistemas Generales, por lo que procede su tramitación desde su raíz mediante un procedimiento de concertación interadministrativa. A continuación se realiza una descripción de los cambios objeto de la presente Modificación:

1. Nueva delimitación del ámbito del Sector U.3.1, pasando de una superficie inicialmente propuesta en las NNSS de 475.660 m^2 a una superficie real delimitada de 487.275,50 m^2. Para la delimitación propuesta en la presente modificación se ha ejecutado un levantamiento topográfico del entorno, procediendo a realizar la delimitación interior por el trazado del vallado de la urbanización Cañada Molina (Sector U.3.1).

   La nueva delimitación supone un aumento de 11.565,50 m^2, la cual deriva de una incorrecta delimitación inicial arrastrada de las NNSS.

4. Modificación de la totalidad de las zonas verdes (sistemas generales) de tal forma que se garantice la accesibilidad a las mismas en función de la topografía de las calles desde las que tienen acceso. De esta forma:

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

La modificación puntual nº 5 supone a su vez la **modificación de lo establecido en las NNSS para el Sector U.3.1**, de acuerdo con la medición real de la superficie delimitada:

Condiciones establecidas para el Sector U.3.1 (Modificación de las NNSS):

	Modificación (MP nº 5)	**NNSS vigentes (MP nº 1)**
Superficie total del Sector:	487.275,50 m^2	475.660 m^2
Densidad:	11 viv /Ha	11 viv /Ha (1)
Nº máx. viviendas:	535 viviendas	523 viviendas
Coef. edificabilidad bruto:	0,2427m^2/m^2	0,2489 m^2/m^2
Aprovechamiento (ua):	118.238,57 (ua) (m^2c)	118.403 (ua) (m^2c)

3. JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y CUMPLIMIENTO DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA DE CASTILLA- LA MANCHA

Cumplimiento de los estándares de sistemas generales

El diseño propuesto para el ámbito reserva un total de 60.096,00 destinado a zonas verdes, así como un total de 7.506,15 m^2 destinado a zonas libres. El sentido de la disposición de las zonas libres en el ámbito es la creación de un anillo perimetral a modo de paseo a lo largo de todo el ámbito de actuación, comunicándolo a su vez con las zonas verdes. Estos espacios tendrán la categoría de SSGG de cara a la justificación de la superficie mínima de los artículos 24.1 del TR LOTAU y el 19.5.a del RP, de tal forma que:

5. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE ARCAS DEL VILLAR (CUENCA), COMO CONSECUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 5 DEL PLAN PARCIAL U.3.1.

La modificación propuesta en el presente documento supone la alteración de la superficie total clasificada en el Sector U.3.1., de tal forma que se adapte al deslinde efectivamente realizado. Esto implica por tanto la modificación de las Normas Subsidiarias de Arcas del Villar en relación con el suelo clasificado como Suelo Apto para Urbanizar en el entorno del Sector U.3.1.

A continuación se hace referencia a las modificaciones a las Normas Subsidiarias que lleva implícitas la tramitación del presente documento:

- Planos de información.

I-14: Nueva delimitación del Sector U.3.1.

I-15: Nueva delimitación plan parcial.

-Planos de ordenación.

-OE.01: Clasificación y zonas de ordenación.

Vistas las consideraciones anteriores, **resulta que el Plan Parcial planteado comporta modificación de la ordenación estructural establecida en el planeamiento**.

La tramitación administrativa realizada por el Ayuntamiento ha sido como si el plan parcial no comportara modificación de la ordenación estructural. Así el Ayuntamiento sólo ha realizado el trámite de la información pública.

Por lo indicado, la tramitación debe ser la que corresponde a un plan parcial que afecta a la ordenación estructural. Al respecto debe tenerse en cuenta la siguiente normativa:

Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 10. La concertación interadministrativa de instrumentos territoriales.

1. Quedan sujetos a la concertación interadministrativa:

a. Los instrumentos de planeamiento para la ordenación territorial y urbanística previstos en esta Ley, su revisión y su modificación cuando ésta afecte a su ordenación estructural, así como cualesquiera otros instrumentos de ordenación que afecten al uso del suelo contemplados por Leyes especiales.

....

2. En todos los procedimientos administrativos que tengan por objeto la aprobación, modificación o revisión de alguno de los instrumentos o proyectos a que se refiere el número anterior deberá cumplirse, en el estado de su instrucción más temprano posible, el trámite de consulta a las Administraciones Públicas territoriales afectadas, sin que pueda prolongarse más allá del de información pública.

La consulta, a efectos de su realización simultánea con las propias del procedimiento de evaluación ambiental, o de autorización ambiental integrada, en el caso que este último resulte aplicable para los supuestos de las letras c y d de apartado anterior, se ampliará a los sujetos definidos como personas interesadas en la normativa reguladora de dicho procedimiento.

El trámite de consulta será de cumplimiento preceptivo incluso en situación de urgencia. Se exceptúan de la regla anterior los procedimientos que tengan por objeto instrumentos o proyectos que constituyan desarrollo o ejecución de las determinaciones de otros previos en cuyo procedimiento de aprobación se hubiera cumplido dicho trámite, siempre que no impliquen afectaciones relevantes adicionales a las resultantes del instrumento o proyecto desarrollado o ejecutado. En esta excepción se entienden incluidos los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Especiales, que afecten a la ordenación detallada, y Estudios de Detalle a los que se refiere el artículo 38.

3. El trámite de consulta deberá ser realizado por la Administración actuante mediante remisión a todas las Administraciones territoriales afectadas de un ejemplar del instrumento o proyecto en curso de aprobación y de la documentación ambiental legalmente exigible, en su caso, de forma que proporcione efectivamente a éstas:

a. La posibilidad de exponer y hacer valer de manera adecuada, suficiente y motivada, por sí mismas o a través de organizaciones públicas de ellas dependientes, las exigencias que, en orden al contenido del instrumento o proyecto en curso de aprobación, resulten de los intereses públicos cuya gestión les esté encomendada.

b. La ocasión de alcanzar un acuerdo sobre los términos de la determinación objetiva y definitiva del interés general.

4. El instrumento o proyecto se remitirá también a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, ante la cual se justificará la efectiva realización del trámite respecto del resto de Administraciones Públicas.

5. El trámite de consulta tendrá una duración de veinte días y coincidirá con el previsto en la legislación ambiental cuando dicho trámite sea preceptivo. No obstante, si el trámite de consulta coincide con el de información pública se coordinará y simultaneará con la intervención o emisión de informe de las distintas Administraciones territoriales, de acuerdo con el procedimiento regulado en esta Ley para la aprobación del instrumento o proyecto en cuestión. En este supuesto, su duración coincidirá con el mayor plazo de los previstos en las legislaciones sectoriales para la emisión de sus respectivos informes, sin que pueda ser inferior al de información pública fijado por la legislación ambiental.

6. Cumplido el trámite de consulta, o el de información pública, la Comisión de Concertación Interadministrativa, órgano colegiado cuya composición y funcionamiento se desarrollará reglamentariamente, emitirá informe único de concertación interadministrativa sobre el instrumento o proyecto formulado para los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho.

...

7. Si alguna de las Administraciones afectadas no hiciera uso de la concertación interadministrativa se presumirá su conformidad con el instrumento o proyecto formulado. En todo caso, dicho instrumento o proyecto sólo podrá contener previsiones que comprometan la realización efectiva de acciones por parte de otras Administraciones, si éstas han prestado expresamente su conformidad.

Artículo 38. La elaboración, tramitación y aprobación de los Planes Parciales, determinados Planes Especiales y los Estudios de Detalle.

1. La elaboración y tramitación de los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada y Estudios de Detalle de iniciativa municipal o particular, se regirán por las siguientes reglas:

a. Los particulares podrán promover Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las unidades de actuación del Plan que promuevan. Sólo la Administración, de oficio, podrá promover y aprobar tales Planes con independencia y anterioridad a los Programas.

   No obstante lo anterior, los Estudios de Detalle en suelo urbano, previstos en el Plan de Ordenación, podrán ser promovidos por cualquier interesado.

b. Una vez redactados los Planes y Estudios de Detalle, la Administración actuante los someterá a información pública durante 20 días, mediante anuncio en el *Diario Oficial de Castilla-La Mancha* y en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad. Cuando se tramiten junto con Programas de Actuación Urbanizadora, serán aplicables las reglas correspondientes a éstos.

El plazo anterior se ampliará al que señale la legislación ambiental a efectos de información pública en el supuesto de que el Plan deba someterse a evaluación ambiental, a fin de realizar de manera conjunta la información pública de ambos procedimientos.

En los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del Plan o del Estudio de Detalle a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el número 1 del artículo 24, especialmente a las previstas en sus letras c y f. En los restantes Municipios la emisión de dicho informe corresponderá a los servicios técnicos municipales.

...

...

2. Los Planes y Estudios de Detalle a que se refiere el número 1 de este artículo no requerirán de aprobación inicial después del trámite de información pública. Su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento Pleno.

3. Cuando los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de

informe previo y vinculante por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

4. Los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior a que se refiere el número 3 de este artículo requerirán de aprobación inicial después del trámite de información pública y antes de la emisión del informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. Su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento Pleno.

...

Artículo 39. El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes.

1. Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales, conforme a lo dispuesto en las letras B.b.a y b, y C del apartado primero del artículo 17.

2. Toda innovación de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.

3. La innovación de un Plan que comporte una diferente calificación, zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

4. Las alteraciones de los Planes que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera rústico deberán cumplir lo dispuesto en los números 1 y 2 de este mismo artículo, previendo las obras de urbanización necesarias y las aportaciones al patrimonio público de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen.

5. La innovación de los Planes que legalice actuaciones urbanizadoras irregulares deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares legales de calidad de la ordenación, requiriendo en todo caso previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA. Los planes e instrumentos de ordenación vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley.

1. Todos los planes y los instrumentos de ordenación aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley conservarán su vigencia hasta su revisión o total cumplimiento, excepto en lo referido a la participación pública en las plusvalías y a su ejecución que se realizarán conforme a lo dispuesto en esta Ley.

2. Cualquier innovación de estos planes e instrumentos urbanísticos deberá adaptarse a las determinaciones y el contenido de esta Ley, así como tramitarse y aprobarse conforme al procedimiento prescrito en la misma.

Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. [2010/20288]

Artículo 10. De las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

1. Dentro de las competencias de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de ordenación territorial y urbanística, corresponde a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

    e) Informar con carácter vinculante, y previamente a su aprobación definitiva, los Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior que comporten modificación de la ordenación estructural, de los municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho.

ACUERDO FINAL

En base a lo anterior, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con los artículos 38 del TRLOTAU, 139 del RPLOTAU y 10.1.f) del Decreto 235/2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, acuerda por unanimidad asumir el presente informe.

El Ayuntamiento de Arcas del Villar deberá proceder a la tramitación de la modificación con el procedimiento establecido para un plan parcial que comporta modificación de la ordenación estructural.

Tramitación que debe seguir el Ayuntamiento:

- Nueva información Pública.
- Consultas a las Administraciones Públicas afectadas.
- Recibidos los informes, se emitirá el informe único de concertación interadministrativa, por la Comisión de Concertación Interadministrativa de Cuenca, previa petición del Ayuntamiento.
- Completado el expediente, y atendidas las consideraciones del informe único de concertación interadministrativa, el ayuntamiento realizará la aprobación inicial del plan parcial y solicitará la emisión del informe previo y vinculante de la Consejería de Fomento.
- Si procede, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, emitirá el preceptivo informe vinculante.
- Remisión del expediente a la Consejería de Fomento, con el objeto de que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, emita los informes favorables sobre la diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos y sobre las innovación del plan que comporte la legalización de actuaciones urbanizadoras irregulares. Significar, asimismo, que para las zonas verdes debe emitir dictamen el Consejo Consultivo de Castilla La Mancha.
- Una vez que obren estos informes favorables, el Ayuntamiento realizará la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial.
- Aprobado definitivamente, el Ayuntamiento remitirá un ejemplar de la Modificación del Plan, debidamente diligenciado, a los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Cuenca.

PUNTO 6º.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON ASUNCIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UA-6, DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VILLAR DE OLALLA (CUENCA) PROMOVIDO POR PROYECTOS ESARUR, S.L., PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Con fecha 10 de abril de 2012, 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-6 y Proyecto de Urbanización del Plan de Ordenación Municipal de Villar de Olalla promovido por ESASUR S.L. solicitándose la emisión de 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).

Examinada la documentación remitida al Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de estos Servicios Periféricos se concluye que, previamente a la emisión del informe solicitado, el Ayuntamiento deberá completar y mejorar el expediente remitido en los términos que le son comunicados en fecha de 27 de abril de 2012.

Con fecha 23 de julio de 2012, tiene entrada en estos Servicios Periféricos, la documentación relativa a lo solicitado el 27 de abril de 2012, comprensiva, entre otra, de la alternativa técnica y proposición jurídico económica elegidas.

A la vista de este hecho, en cumplimiento de lo previsto en el citado artículo 122.1 del TRLOTAU, se emite el presente informe técnico- jurídico, de carácter preceptivo y previo a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento del presente Programa de Actuación Urbanizadora (en adelante 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 Villar de Olalla es el Plan de Ordenación Municipal aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo del 3 de julio de 2007.

El Plan de Ordenación Municipal de Villar de Olalla clasifica un total de 17 Unidades de Actuación de SUNC.

- **Población**: Villar de Olalla cuenta con una población de 1.228 habitantes.
- **Superficie** de la UA-6: **23.725,03 m².**
- **Sistema:** Gestión Indirecta.
- **Situación**: los terrenos se sitúan en el extremo Este del casco urbano y al Norte de la carretera nacional N-420, el ámbito está rodeado de suelo urbano y suelo urbanizable, quedando delimitado por los siguientes linderos:
  - Norte: con cañada Real de Los Chorros.
  - Sur: con la carretera de Cuenca a Alcazar de San Juan (N-420).
  - Este: con las fincas 55 y 49 del polígono 504.
  - Oeste: con la finca 100 del polígono 504.

- **Objeto**: Se presenta el PAU conteniendo asunción de la Ordenación Detallada, para el desarrollo urbanístico de la UA-6 de Suelo Urbano No Consolidado de Uso Residencial, asumiendo, por tanto, la Ordenación Detallada.

  El Instrumento de Planeamiento vigente en Villar de Olalla es el Plan de Ordenación Municipal aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo del 3 de julio de 2007.

2. TRAMITACIÓN:

Primero.- El trámite de Información pública de la alternativa técnica del PAU presentada por el promotor de la actuación, establecido en el artículo 120.1 del TRLOTAU, se ha llevado a cabo a través de los siguientes medios:

- Publicación de edicto en el DOCM nº 230 de fecha 29 de noviembre de 2010.
- Publicación de edicto en el periódico "El Día" de Cuenca de 30 de noviembre de 2010.

Dicho lo cual, continuar señalando que la información publica realizada, se ha efectuado, por los medios, en el plazo y con el contenido previsto en el artículo 120.4 y 5 del TRLOTAU.

De igual modo consta que se han efectuado los tramites de notificación formal e individual a los titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta antes de la primera publicación del edicto y que el promotor de la actuación ha formulado solicitud al Registro de la Propiedad en la que consten las fincas, porciones o derechos de aprovechamiento afectados, al objeto de la práctica de nota al margen de cada finca afectada por la actuación que exprese la iniciación del procedimiento, tal y como se exige en el artículo 120.4 del TRLOTAU.

Segundo.- Se expide certificado municipal de fecha 5 de enero de 2011, en el sentido de que finalizado el plazo de la información publica, no se han presentado alegaciones ni alternativas técnicas.

Tercero.- El acto de aperturas de plicas se llevó a cabo, según acta levantada al efecto, el día 11 de enero de 2011. Únicamente se presenta una plica por la mercantil PROYECTOS ESARUR S.L. Ahora bien, cuando fue remitido por el Ayuntamiento el expediente con fecha 10 de abril de 2012, se observó que no se había efectuado la información pública de este acto de acuerdo con lo previsto en el artículo 120.6 del TRLOTAU, por lo que en fecha de 27 de abril de 2012 se le insta al Ayuntamiento para que subsane este trámite.

El acto de aperturas de plicas se somete a información pública mediante publicación en el DOCM nº 116, de 14 de junio de 2012 y por anuncio publicado en el periódico "El Día de Castilla La Mancha" de 14 de junio de 2012.

Cuarto.- Certificado municipal de fecha 16 de julio de 2012, donde se certifica que no se ha presentado reclamación ni alegación alguna, dentro del trámite de información pública de la apertura de plicas.

3. ESTUDIO TÉCNICO

La documentación presentada en estos Servicios Periféricos está constituida por:

1. Alternativa Técnica, constituida por los documentos:
   - A. Asunción de Ordenación Detallada.
   - B. Proyecto de Urbanización.
   - C. Justificación Confederación Hidrográfica.
2. Documentación complementaria.

1. ALTERNATIVA TÉCNICA:

Redactado por el Arquitecto D. Carlos Fernández Olivares por encargo de ESARUR, S.L., consta de:

A.- INFORMACION Y EXPRESIÓN DE LA ASUNCIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA.

Se presenta un PAU conteniendo una alternativa técnica con asunción de la Ordenación Detallada, para el desarrollo urbanístico de la UA-6 de Suelo Urbano No Consolidado de Uso Residencial, asumiendo, por tanto, la Ordenación Detallada. El documento se compone de:

A.1.- INFORMACIÓN:

Recoge los datos generales, objeto y propiedad y usos del PAU, es decir, el ámbito de actuación de la UA-6 del POM de Villar de Olalla.

A.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA:

Recoge la asunción de la Ordenación Detallada del POM de Villar de Olalla, aporta la ficha urbanística de la UA-6 del POM de Villar de Olalla y los Planos de Ordenación referentes a clasificación y calificación del suelo, así como la propuesta de parcelación orientativa.

ANEXO 1.- INFORME/MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA:

Recoge antecedentes, objeto, sostenibilidad económica de las infraestructuras y servicios resultantes, adecuación y suficiencia del suelo destinado a usos productivos, anexionando finalmente, la solicitud de datos al Ayuntamiento de Villar de Olalla por el Arquitecto redactor del PAU y la respuesta del Ayuntamiento a dicha solicitud.

FICHA RESUMEN DE LA UA-6:

- Calificación del suelo: SUNC.
- Superficie total delimitada: 23.725,03 m².
- Aprovechamiento tipo: 0,75 ud. aprovechamiento.
- Aprovechamiento lucrativo máximo: 17.793,77 m² techo.
- Uso Global Mayoritario: Residencial.
- Nº máximo de viviendas: 190.
- Tipología de edificación: Unifamiliar-plurifamiliar, Ordenanza 2.
- Gestión: mediante PAU.
- Iniciativa: indirecta.
- Planeamiento de desarrollo: PAU.
- Dotación de sistemas:
- Cesiones:

RED VIARIA	4.266,00
ESPACIOS LIBRES-ZONAS VERDES	3.202,88
EQUIPAMIENTOS	3.558,75
TOTALES	11.027,63
Aparcamientos Públicos	89

Observaciones: Se cederá al Ayuntamiento el 10 % del aprovechamiento lucrativo máximo. El área de reparto e coincidente con la delimitación de la unidad.

B.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

El Proyecto de Urbanización consta de:

- B.1.- Proyecto de Ejecución de Urbanización. Versión 2ª. Memoria, Pliego de Condiciones, Planos y Mediciones y Presupuesto.
- B.2.- Estudio de Seguridad.
- B.3.- Instalación Línea Subterránea de Media Tensión.
- B.4.- Instalación Centro de Transformación de 630 KVA.
- B.5.- Instalación Alumbrado Público.
- B.6.- Instalación de Red Subterránea de Baja Tensión y Telecomunicaciones.
- B.7.- Estudio Geotécnico.
- B.8.- Justificación de Precios.
- B.9.- Anejo Topográfico.
- Documentación Ambiental de Proyecto de Urbanización.
- Documentación Adicional. Documentación Ambiental de Proyecto de Urbanización.
- Documentación Adicional II. Diseño de Acceso a la UA-6 desde N-420, según directrices de la Unidad de Carreteras de Cuenca.

C.- JUSTIFICACIÓN CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA.

Consta de los apartados correspondientes a propiedad y usos, tramitación y autorización, anexo fotográfico, certificado del registro de la propiedad y planos.

2. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA:

Se aporta por ESARUR, S.L., una serie de documentación complementaria que consta de:

1. Escritura de constitución de la mercantil Proyectos Esarur, S.L.
2. Certificado del Registro de la Propiedad.
3. Declaración responsable de la no concurrencia en Proyectos Esarur de una prohibición de contratar con el sector público.
4. Documentación acreditativa de la solvencia económica y financiera de Proyectos Esarur, S.L.

   a) Informe Caja Castilla- La Mancha.

   b) Cuentas anuales ejercicios años 2007, 2008 presentadas por Proyectos Esarur, S.L. en el Registro Mercantil de Madrid y las del año 2009, en fase de presentación.

   c) Declaración responsable de la cifra de negocios global de Proyectos Esarur, S.L. en los últimos tres ejercicios.

5. Documentación acreditativa de la solvencia técnica o profesional.

3. PROPOSICIÓN JURÍDICO- ECONÓMICA.

En la misma se relacionan los aspectos generales que comprende la presente proposición jurídico-económica, de acuerdo a lo estipulado en el art. 110.4.3 del TR LOTAU.

Relaciones entre el Urbanizador y los propietarios.

Se señala que las mismas se llevarán a cabo de conformidad con el art. 118 TRLOTAU, con las particularidades que en función de las características del PAU propuesto sean de aplicación tal y como se desprende del contenido de la Proposición Jurídico- Económica.

Gastos de la actuación urbanizadora.

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

- **Coste de Urbanización**, donde se incluyen los gastos relacionados en las letras a), b), c), d) y h) del apartado 1 del artículo 115 del TRLOTAU, así como los referidos en el apartado 2 de ese mismo artículo, los cuales se corresponden con las obras de vialidad; de saneamiento; obras necesarias para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, energía eléctrica, alumbrado público y red telefónica y cualquiera otra prevista por el planeamiento; obras de ajardinamiento y arbolado, amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas; obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de actuación precisas para la conexión de la unidad con las redes generales municipales o supramunicipales existentes. Por último se incluyen los gastos de conservación de la urbanización hasta la recepción de las obras por parte de la Administración.

Se desglosa en los siguientes conceptos:

1.- PEM (Proyecto de urbanización).....366.644,74 € IVA excluido.

2.- GG + BI (el 13% y 6% del PEM respectivamente)..... .. 69.662,50 €. IVA excluido.

Total del Coste de Urbanización: 436.307,24 € IVA excluido.

- **Gastos Generales:** Incluye los gastos relacionados en las letras e) y f) del apartado 1 del artículo 115 del TRLOTAU. Estos gastos incluyen los gastos técnicos, legales y financieros derivados del proyecto.

Se cuantifican en un 10% del importe del PEM, asciendo a la **cantidad de 36.664,47 € IVA excluido.**

- **Beneficio del Urbanizador:** Concepto incluido en la letra f) del apartado 1 del artículo 115 del TRLOTAU, que se fija en un 10% del importe del PEM, lo que supone un montante de **36.664,47 € IVA excluido.**

- **Indemnizaciones:** Este gasto se recoge en la letra g) del apartado 1 del artículo 115 del TRLOTAU. Ahora bien no existen elementos indemnizables por lo que su importe es de **0,00 €.**

Total de gastos de urbanización = 509.636,18 € IVA EXCLUIDO.

Retribución del urbanizador.

El agente Urbanizador propone, con carácter general, la retribución en metálico. No obstante se establece que procederá la retribución en terrenos edificables en los supuestos contemplados en el artículo 119 del TRLOTAU.

- **Cuantía de la retribución del urbanizador:**

En el caso de pago en metálico se fija en será de 33,3231 € por cada unidad de aprovechamiento lucrativo (509.636,18 €/15.293,74 uas).

Del mismo modo se fija como valor de la proporción de solares constitutiva de la retribución del Urbanizador el 9,11%. Este valor será aplicable siempre y cuando el propietario sea sujeto pasivo del IVA. En otro caso, el mayor coste resultante será por cuenta de dicho titular.

- **Retasación de cargas y actualización de la retribución.**

La actualización de la retribución únicamente podrá ser debida a circunstancias ajenas a la voluntad del urbanizador, y podrá ser tanto al alza como a la baja, fijándose la formula para hallar su cálculo. Del mismo modo, se detallan las causas objetivas de la retasación y se desarrolla la materia de acuerdo con lo previsto en el artículo 119.2 del TRLOTAU. Asimismo, se establece que los incrementos de coste se compensarán con las reducciones, si las hubiere, a efectos de hacer innecesaria la retasación de cargas,

retasación que en ningún caso podrá suponer modificación o incremento en la cuantía del beneficio empresarial del urbanizador.

- **Indemnización por demora.**

Se establece que si a consecuencia de causas imputables a la Administración, o a los propietarios afectados, insoslayables para el Urbanizador, la ejecución del urbanización se retrasará en más de 6 meses, en los plazos de realización previstos por el Urbanizador y aprobados por la Administración, la retribución, ya sea en metálico o en terrenos edificables, se suplementará con una indemnización económica (cuyo cálculo queda reflejado en la proposición). Se advierte que esta indemnización será sufragado a favor del Urbanizador por el responsable de la demora.

4. PROPUESTA DE CONVENIO.

I. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

Se establecen las condiciones del art. 110.4.2 del TR LOTAU, en relación con lo previsto en el artículo 122.8 de ese mismo Texto Legal.

II. ESTIPULACIONES.

De forma resumida son las siguientes:

- Ámbito: Lo conforma la UA-6 del POM de Villar de Olalla.
- Obras a realizar: Las reflejadas en el Proyecto de Urbanización, y las modificaciones y rectificaciones establecidas, en su caso, en virtud de los informes técnicos emitidos.
- Se reflejan los proyectos y documentos técnicos que corresponde elaborar y promover al Urbanizador (estipulación A.3)
- El Urbanizador se reserva tanto el derecho a ejecutar por si mismo las obras como a contratar las mismas con un tercero o varios terceros, dando cuenta de ello previamente a la Administración (artículo 177.3 del TRLOTAU). De producirse este hecho, no conllevaría la transmisión a los terceros contratistas de las obligaciones asumidas por el Urbanizador, ni la alteración de los compromisos y responsabilidades asumidas en el Convenio propuesto.
- Se prevé la posibilidad de cesión de la adjudicación a un tercero, cesión que se llevaría a cabo en los términos previstos en el artículo 117.2 del TRLOTAU.
- El Urbanizador se compromete a gestionar la cesión, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos con destino a dotacional público, a favor de la Administración en cumplimiento de artículos 21.2.d); 110.1.d) y 68 del TRLOTAU.
- Plazos:
  - El Urbanizador se compromete a concluir las obras en el plazo de cincuenta y ocho (58) meses, a contar desde la inscripción en el Registro de la Propiedad del aprobación definitiva, en vía administrativa, del Proyecto de Reparcelación.
  - Las obras deberán iniciarse dentro de los seis (6) meses siguientes al momento en el que el Urbanizador tenga la plena disponibilidad de los terrenos y cuente con las pertinentes licencias y autorizaciones y siempre dentro del primer año de vigencia del PAU (artículo 110.3.b) del TRLOTAU).
  - Se establece un plazo máximo para finalizar las obras de urbanización de cinco (5) años, contados desde su inicio.
  - Se recoge, en los términos establecidos en el artículo 110.3.b) del TRLOTAU la posibilidad de prórroga de los plazos señalados.
  - Se establece que el cómputo de los pazos 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.

- Por último se prevé la posibilidad de que el Urbanizador anticipe o simultanee el desarrollo de diferentes actuaciones, así como que sea expedida en los términos reflejados en la Propuesta de Convenio y siempre cumpliendo lo establecido en el artículo 102.3 del TRLOTAU.

- Garantías: 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, por un valor de 25.665,14 euros (7% del PEM –presupuesto de ejecución material-). Del mismo modo, el Urbanizador vendrá obligado a constituir, en su caso y en los términos previstos en el TRLOTAU y la Propuesta de Convenio, las garantías complementarias previstas en el artículo 118.4 del TRLOTAU, salvo que exista acuerdo en contrario de acuerdo con lo previsto en el artículo 118.4 del TRLOTAU. Por último se establece que el Ayuntamiento aprobará junto al Proyecto o Proyectos de Reparcelación, un plan de cancelación progresiva de garantías.

- En materia de incumplimientos y responsabilidades se propone lo siguiente:

  - Se entenderá que hay incumplimiento de los plazos por parte del Urbanizador, cuando la demora sea imputable a él, clara y directamente en el cumplimiento de sus obligaciones, haga imposible concluir la Actuación dentro de los seis (6) meses siguientes a la conclusión de los plazos establecidos. Este incumplimiento podrá ser causa de resolución del PAU, resolución aprobada por el Ayuntamiento previo dictamen favorable de la Comisión Regional de Ordenación de Territorio y Vivienda.

  - Se establece la figura de los "retrasos menores" imputables al Urbanizador. Estos retrasos son aquellos que en alguna de las fases previstas tienen una duración inferior de seis (6) meses y no comprometen el plazo de conclusión de la Actuación. Estos incumplimientos conllevarán un apercibimiento al Urbanizador por parte de la Administración.

  - Se establece un interés por la demora del Urbanizador en la ejecución de las obras de urbanización por las que hubiera sido previamente retribuido, consistente en aplicar el interés del dinero al tipo legal sobre el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento de las obras realizadas.

  - 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 ocupación de terrenos y ejecución de obras previstas en el PAU, contempladas a efectos de indemnización en el proyecto de reparcelación.

- Se establecen que el PAU se extinguirá por su cumplimiento o por su resolución. Se enumeran las causas de resolución y el procedimiento para declarar la resolución (la declarará la Administración actuante previa audiencia del Urbanizador y dictamen favorable del a Comisión regional de urbanismo).

- Respecto de la conclusión del Programa, de la recepción de obras de urbanización, cancelación de garantías y plazos de edificación, se establecen las siguientes previsiones:

  - Una vez que el Urbanizador considere cumplidas las obligaciones contraídas, solicitará por escrito a la Administración actuante que declare cumplidos la Programación y compromisos del urbanizador. La Administración deberá responder en el plazo de tres meses desde la solicitud tal y como establece el artículo 136 del TRLOTAU, considerándose, en su caso, positivo el silencio administrativo. Las recepciones se documentarán mediante Acta.

  - La garantía financiera de carácter general, mediante aval o contrato de seguro, por un valor de 25.665,14 euros, será devuelta por la Administración en el momento en el que se produzca la recepción de las obras por parte de la Administración, salvo que hubiera alguna obligación del Urbanizador pendiente de liquidación firme, en lo que respecta entre lo ya liquidado y lo pendiente de firmeza en su liquidación. En este caso el aval podrá ser sustituido por otro nuevo cuya cuantía cubra, exclusivamente esa diferencia.

  - En caso de revocación anticipada del Programa o cuando el inadecuado ejercicio de las potestades públicas por la Administración actuante impidan el normal desarrollo del mismo, el Urbanizador tendrá derecho a que se le compense en la Legislación general de contratación administrativa.

  - 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 al procedimiento de retasación de cargas por demora establecido en la proposición jurídico económica. Esta misma previsión será de aplicación cuando 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. 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 artículo 122.6 del TRLOTAU 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.

- Por último, dentro del Régimen Legal aplicable, se dispone que en todo lo demás, las relaciones entre Administración y urbanizador se sujetarán a lo previsto en los artículos 117, siguientes y concordantes del TRLOTAU, a la ordenación territorial y urbanística y la programación aprobada. En caso de contradicción entre alguna de las estipulaciones del Convenio propuesto y el TRLOTAU, primará este último.

4. CONSIDERACIONES.

De acuerdo con lo informado con anterioridad y la exposición realizada por el ponente, se indican a continuación los puntos que no se consideran satisfactoriamente solventados en el documento presentado de conformidad con las premisas que se contemplan en el TR LOTAU y RP LOTAU, y que, por tanto, deberán ser subsanados con anterioridad a la aprobación por parte del Ayuntamiento-Pleno.

EN RELACIÓN CON LA ALTERNATIVA TÉCNICA:

En primer lugar, como consideración importante a justificar, respecto a la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz para materializar el porcentaje de cesión correspondiente al Ayuntamiento, se estará a lo dispuesto en la Disposición Transitoria tercera del TRLOTAU:

Régimen transitorio sobre la participación pública en las plusvalías.
"1. El planeamiento municipal deberá adaptarse a lo dispuesto en los artículos 68 y 69 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en su redacción dada por la presente Ley.

2. En tanto se produce dicha adaptación, será de aplicación la siguiente regulación:

a) En suelo urbanizable y unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano, ***el porcentaje de participación pública en las plusvalías se establece en el 10% del aprovechamiento, libre de cargas****, para aquellas actuaciones cuyo aprovechamiento sea igual o inferior a la media del calculado para los sectores o unidades de actuación agregados según el uso global residencial plurifamiliar, unifamiliar, industrial o terciario, y del 15% para aquellos que superen la media".*

No se aporta justificación en el documento que clarifique el establecimiento de la cesión del aprovechamiento tipo en el 10 %, debiéndose aportar la misma en base a lo dictado por la citada Disposición Transitoria. Hacer constar que este extremo puede considerarse clarificado en lo dispuesto en la página 11 del anexo a la proposición jurídico- económica, pero sin perjuicio de que sea reflejado en ese lugar, donde debe serlo es dentro de la Alternativa Técnica.

Por otro lado, sobre el informe sectorial de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales, firmado con fecha 18 de junio de 2012, en relación al cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad, reseñar, sobre las justificaciones aportadas por el promotor:

- Las principales consideraciones del informe van dirigidas a establecer una anchura de aceras libre de obstáculos de 1,80 m. y al correcto diseño (número de plazas y ubicación) de las plazas de aparcamiento accesibles. El promotor intenta justificar que la asunción de la Ordenación Detallada no le permite alterar anchura de aceras ni ninguna otra disposición, si

bien, debemos indicar que el art. 20 del RP LOTAU no establece, entre las consideraciones de la Ordenación Detallada, la anchura de las aceras, ni tampoco la disposición ni el número de plazas de aparcamiento accesibles.

- Sobre la justificación del cumplimiento del art. 5.6 de la Orden VIV/561/2010, dejar claro que dicho artículo excepciona exclusivamente las zonas urbanas consolidadas y el caso que nos ocupa se ubica en suelo urbano no consolidado.

1. DOCUMENTO A. INFORMACION Y EXPRESIÓN DE LA ASUNCIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA.

   En este punto reiteramos la recomendación efectuada en el informe de subsanación emitido por el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca fecha 26 de abril de 2012, sobre el hecho de que se deberían incluir las Ordenanzas de aplicación en la UA-6, según su definición en las Normas Urbanísticas del POM, pese a la justificación efectuada por el promotor sobre que dichas Ordenanzas están incluidas en el POM, cabe reseñar que la inclusión de las citadas Ordenanzas (Ordenanza 2) ayuda a interpretar el contenido del PAU, así como nos ayuda a localizar posibles errores o incongruencias como se indicarán en futuros apartados del presente informe.

2. DOCUMENTO A.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA - PLANOS.

   Sobre el plano 1 (propuesta de parcelación orientativa y justificación del art. 22 del RP LOTAU) se desprenden una serie de errores que deben corregirse:

   - Ligero error en la superficie de viales que según la ficha de la UA-6 asciende a 4.266 m² y según el plano se cifra en 4.266,07 m².
   - Un error considerable a tener en cuenta que se desprende de la superficie de solares (12.697,33 m² que según el error anterior debería ser de 12.697,40 m²) es el aprovechamiento lucrativo máximo que debería cifrase en 17.776,36 m² t (12.697,40 x 1,40).

     Por error de la ficha de la UA-6 en el propio POM, la cifra correspondiente al aprovechamiento lucrativo máximo se fija en 17.793,77 m² t (techo/ua en la ficha), quedando claro que es una errata en el planeamiento y que debe corregirse en el PAU, no sufriendo ninguna consideración sobre la asunción de la Ordenación Detallada del POM.

     Por otro lado, aclarar que el coeficiente 1,40 aplicado corresponde a la edificabilidad que el POM establece a la Ordenanza 2 (1,40 $m^2/m^{2\,(m^2 \text{ techo x entre cada } m^2 \text{ suelo})}$), de ahí lo referido en anteriores apartados a la recomendación de incluir la Ordenanza 2 dentro del contenido del documento.
   - Por último, reiterar las consideraciones establecidas en el informe emitido por el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca fecha 26 de abril de 2012, sobre que en la parcela establecida para vivienda de protección pública, al aplicar las condiciones de la citada Ordenanza 2, no permite materializar el 30 % de la edificabilidad residencial total de la UA-6.

     La justificación aportada por el promotor sobre el cumplimiento de dichas condiciones no es correcta, pues se limita exclusivamente a efectuar los cálculos con parámetros adicionales o suplementarios de la Ordenanza 2 (retranqueos, alturas y ocupación), que no son correctos en esta aplicación y además supondrían un incremento de aprovechamiento en el cómputo global de la Unidad de Actuación.

     Por tanto, el cálculo correcto se efectúa a partir del parámetro edificabilidad que el POM establece a la Ordenanza 2 (1,40 m^2/m^2) sobre la superficie de la parcela R-1 (3.128,72 m^2) y que suponen 4.380,21 m^2 t, cifra inferior a los 5.332,91 m^2 t necesarios (17.776,36 x 0,30). De ahí incidir de nuevo en las recomendaciones de la inclusión de la Ordenanza 2 en el documento.

   En cuanto al Anexo 1 (informe/memoria de sostenibilidad económica) tan solo reseñar que se sigue detectando un error en la página 8 de dicho documento, la cifra del importe de gastos del

promotor por implantación y mantenimiento de nuevos elementos de urbanización sigue siendo errónea, parece una pura errata al transcribir las cifras de una casilla a otra.

3. DOCUMENTO B. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

   Pese a las justificaciones aportadas, cabe reiterara las siguientes consideraciones efectuadas en el informe emitido por el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca fecha 26 de abril de 2012:

   - Aunque se estima la justificación aportada sobre los cálculos de los anejos a la Memoria del Proyecto de Urbanización, la recomendación, para un documento lógico y coherente, va encaminada a efectuar los mismos con el cálculo concreto de 190 viviendas, ya que parece más coherente que si empiezas los cálculos con 190 sigas con 190 y no con 90.
   - En relación al plano 1 (situación), tanto en el Proyecto de Urbanización como en el Documento C, la carátula o cajetín del plano establece erróneamente la situación del PAU indicando parcela 112, polígono 505, cuando debe decir parcela 56, polígono 504.
   - De similar manera al primer punto indicado para el presente documento, de cara a la coherencia del presente Proyecto, se recomienda se corrijan los planos y documentos con los accesos definitivos para la UA-6, pese a no ser objeto de la Unidad de Actuación, así como en cuanto a parcelación orientativa y demás características, pese a no ser el objeto propio de los diversos planos.
   - En relación con lo establecido por el art. 101 del RP LOTAU, los planos aportados en el presente Proyecto deberán diferenciarse y designarse, en sus carátulas, por Planos de Información (aunque solo ocupe el plano 1) y Planos de Proyecto y Detalle.
   - Sobre las consideraciones efectuadas sobre el cumplimiento de la Orden VIV/561/2010, reiterar las consideraciones efectuadas al principio de las presentes consideraciones de este informe en lo referido a la adaptación del documento.

4. DOCUMENTO C. JUSTIFICACIÓN CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA.
   Se estiman las justificaciones efectuadas por el promotor en lo referido al número de habitantes y la capacidad de la EDAR, comprobándose que las consideraciones efectuadas sobre el Sector SUB-1 son correctas.

EN CUANTO AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Y DE GESTIÓN

- **EN EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.**

Tal y como ha sido expuesto el presente PAU asume la ordenación detallada establecida al respecto en el POM del municipio. En el expediente administrativo y de gestión consta, en lo que aquí interesa, entre otros, la emisión de los siguientes informes y resoluciones sectoriales:

- Resolución de la Presidenta de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 24 de abril de 2012, recaída en el expediente de concesión de aguas subterráneas renovables en las partidas "El Hocino" y "Pradera del Sotillo" del término municipal de Villar de Olalla (Cuenca) con destino a abastecimientos.

  Esta resolución trae causa en una solicitud de incremento del volumen máximo de anual otorgado cursada por el Ayuntamiento de Villar de Olalla ante la citada Confederación, con el fin de desarrollar el PAU que nos ocupa (se solicita un incremento de 49.246 m³/año). La resolución ha sido favorable, con las condiciones allí establecidas, ya que la concesión solicitada se considera compatible con el Plan Hidrológico de cuenca del Júcar.
- Informe sobre la capacidad de depuración en Villar e Olalla emitido por la Directora Gerente de Infraestructuras del Agua de Castilla La Mancha de fecha 27 de junio de 2011.

  De dicho informe se desprende que la EDAR existente tendría capacidad de depuración suficiente para el desarrollo del PAU. No obstante se señala que: 1.- Debe tenerse en cuenta para futuros desarrollos urbanísticos que la EDAR es conjunta con el municipio de Arcas del Villar. 2.- Para aplicar la capacidad de la EDAR al agua residual y ampliar la capacidad de depuración, debería examinarse la red actual de colectores municipales para resolver las posibles infiltraciones a los colectores y separar las aguas pluviales o de manantiales

introducidos en ellos, de las residuales para que solo lleguen a la EDAR aquellas aguas que verdaderamente hayan sido utilizadas por la población urbana. Esta política de separación deberá seguirse en las nuevas redes a construcción para futuras actuaciones urbanísticas, no sobrecargando la depuradora con caudales innecesarios que puedan impedir futuros desarrollos. Es decir, para el desarrollo de este PAU se debe ejecutar una red de saneamiento separativa de las aguas residuales de las que no lo son.

- Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca de fecha 14 de febrero de 2011, sobre la evaluación de impacto ambiental del PAU que nos ocupa.

  Esta resolución la dicta la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Cuenca por delegación de la Dirección General de Evaluación Ambiental, y resuelve, con las condiciones allí recogidas, que no es necesario que este PAU sea sometido a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

- Resolución de informe favorable de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura de Cuenca de fecha 7 de marzo de 2012, sin perjuicio de que si en la ejecución del PAU aparecieses restos, previamente a la ejecución del proyecto se debería garantizar su control arqueológico.

- Informe favorable de la Unidad de Carreteras de Cuenca de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha dependiente del Ministerio de Fomento de fecha 25 de enero de 2012

- Informe de los Servicios Periféricos de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales de Cuenca de fecha 18 de junio de 2012, sobre cumplimento de la normativa sobre accesibilidad.

  En dicho informe se concluye que en la ejecución del PAU se debe cumplir las prescripciones establecidas en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Pues bien, una vez analizado tanto el contenido del expediente administrativo y de gestión como la Alternativa Técnica seleccionada, y tal y como se ha se ha indicado previamente en las consideraciones efectuadas en este informe a ésta última, entendemos que, sin perjuicio de las recomendaciones efectuadas, se deben corregir o subsanar, previamente a la aprobación definitiva del PAU, los siguientes extremos:

Primero.- En el citado Informe de los Servicios Periféricos de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales de Cuenca de fecha 18 de junio de 2012, sobre cumplimento de la normativa sobre accesibilidad, se concluye que en la ejecución del PAU se debe cumplir las prescripciones establecidas en la señalada Orden VIV/561/2010, en particular en lo referente anchura de aceras libre de obstáculos de 1,80 m y al correcto diseño (número de plazas y ubicación) de las plazas de aparcamiento accesibles.

Sobre este particular, añadir a lo ya dicho en las consideraciones a la Alternativa Técnica, que la Orden VIV/561/2010 se dicta en virtud de lo previsto en el artículo 149.1.1ª de la Constitución Española donde se recoge como una competencia exclusiva del Estado la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales. Lo que se traduce en el hecho de que es de obligado cumplimiento para planes y proyectos de urbanización que no hayan sido aprobados definitivamente antes del 12 de septiembre del 2010 de acuerdo con lo previsto en la disposición transitoria de la Orden. Esta disposición establece lo siguiente:

"El Documento Técnico aprobado por esta orden no será de aplicación obligatoria a los espacios públicos urbanizados nuevos, cuyos planes y proyectos sean aprobados definitivamente durante el transcurso de los seis primeros meses posteriores a su entrada en vigor". De lo que se deduce, a sensu contrario que si es de aplicación a los planes y proyectos sean aprobados definitivamente transcurrido dicho plazo.

Como se ha adelantado en las consideraciones realizadas a la Alternativa Técnica, el promotor intenta justificar que la asunción de la Ordenación Detallada no le permite alterar anchura de aceras ni ninguna otra disposición, ya que en el POM se fija una anchura de 1,50 m, tal y como se recoge en la alternativa técnica.

Ahora bien, entendemos que ni la anchura de las aceras ni tampoco la disposición ni el número de plazas de aparcamiento accesibles son consideradas como Ordenación Detallada por el artículo 20 del RP LOTAU, donde en ningún momento se hace referencia a la achura de las aceras (si a la de lo viales) ni a la disposición ni número de las plazas de aparcamiento accesibles.

Sobre esta cuestión, a mayor abundamiento, indicar que lo que prevé el POM no es que la anchura de las aceras deba ser de 1,50 metros, sino que como mínimo deberá ser de esa anchura. Así dentro de las previsiones referentes al diseño de la red viaria urbana de tráfico rodado de las Normas Urbanísticas del POM, se recoge que *"con carácter general el ancho de la vía no será inferior a ocho (8) metros, siendo la calzada...y las aceras de un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros."*

Dicho de otro modo, el cumplimiento obligado de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, en lo referente a estas materias no supone la no asunción de la Ordenación Detallada del POM.

Por último, añadir que la posibilidad de que la anchura de las aceras sea excepcionalmente de 1,50 m que recoge el artículo 5.6 de la Orden VIV/561/2010, únicamente se refiere las zonas urbanas consolidadas y el caso que nos ocupa se ubica en suelo urbano no consolidado.

Segundo.- Respecto de la parcela establecida para vivienda de protección pública, el cálculo correcto de los metros reservados para esta finalidad se debe efectuar a partir del parámetro edificabilidad que el POM establece en la Ordenanza 2 (1,40 m^2 /m^2) y no sobre parámetros adicionales o suplementarios de la Ordenanza 2 (retranqueos, alturas y ocupación) ya que no hacerlo así, además de calcularlo de forma errónea, supondría un incremento de aprovechamiento en el cómputo global de la Unidad de Actuación.

Tercero.- Se deben corregir los errores expuestos en las consideraciones efectuadas en la Alternativa Técnica, referidos a la superficie de viales y la superficie de solares en relación con el aprovechamiento lucrativo máximo que debería cifrase.

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

En general se ajusta a lo previsto al efecto en el TRLOTAU y en su normativa de desarrollo. Únicamente señalar tres observaciones.

La primera de ellas se refiere al hecho de que en el Anexo explicativo de los gastos de urbanización y la retribución del Urbanizador que acompaña a la proposición jurídico- económica, a la hora de calcular los coeficientes de homogeneización y las unidades de aprovechamiento según tipologías, se ha tomado como aprovechamiento lucrativo máximo de 17.793,77 m^2 que se establece en la ficha, cuando como ha quedado ya dicho, existe un error/errata de la ficha de la UA-6 del POM, ya que el aprovechamiento lucrativo máximo debería fijarse en 17.776,36 m^2 t (12.697,40 x 1,40). Por lo tanto, entendemos que, aunque la diferencia no será mucha, deberían ser corregidos, este y todos los cálculos efectuados en el Anexo y en la proposición jurídico- económica realizados con este error de partida.

La segunda observación esta referida a que falta la página 12 del citado Anexo (de la página 11 se pasa a la página 13).

Por último, la tercera observación, la cual no deja de ser una mera reflexión, se refiere al hecho de que si al encontrarnos ante la circunstancia de que el Urbanizador es el único propietario de la totalidad de los terrenos pertenecientes a la UA-6, es necesaria incorporar y regular como forma de retribución, junto con el pago en metálico, el pago en terrenos edificables.

- **EN LA PROPUESTA DE CONVENIO.**

Respecto de la de la propuesta de Convenio aportada, se deben realizar las siguientes precisiones:

1ª.- La primera es de tipo formal, y se observa que se trata de un mero error. En concreto se refiere a que en la página 4, dentro de la estipulación A.5, se hace mención al "ámbito de del Plan Parcial de Mejora de la Unidad de Actuación UA-6". Pues bien es evidente que la referencia al Plan Parcial de

Mejora, es un error ya que nos encontramos ante un PAU que asume la Ordenación Detallada del POM para la UA-6.

2ª.- Indicar que el contenido del Convenio deberá adecuarse, en cuanto a la resolución del mismo, a lo establecido en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU, cuya disposición transitoria segunda dispone que: *"Los procedimientos regulados en este Decreto y que hayan sido iniciados antes de su entrada en vigor podrán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior, si bien su resolución se adecuará a las previsiones del presente Decreto"* (artículos 114 y siguientes del mismo.

3ª.- Por último se "echa de menos", al menos, y en especial, dentro de la Estipulación H) del Convenio, reguladora del Régimen Legal Aplicable", alguna referencia a la aplicación supletoria de la normativa de contratación administrativa, en especial 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 y su normativa de desarrollo. 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, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda por unanimidad, asumir el presente informe.

Por todo lo expuesto, y en base a los fundamentos anteriormente relacionados, consideramos que 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 acuerdo que finalmente se adopte y del documento que se apruebe definitivamente se trasladará original o copia auténtica a esta Consejería de Fomento.

De conformidad con el artículo 124 de la LOTAU, deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

1. Aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora y formalizados los compromisos y prestadas las garantías de promoción, el Municipio procederá a la publicación del acuerdo aprobatorio.

2. La publicación de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora requerirá la acreditación de su previa presentación en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico para su inscripción en el mismo.

3. Para la inscripción del Programa en el registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico, deberá aportarse junto con la solicitud de registro:

   - Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación
   - Un ejemplar de la alternativa técnica completa, debidamente diligenciada de aprobación definitiva, sellada y firmada por el Secretario de la Corporación, en formato papel y digital.
   - Copia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% de aprovechamiento lucrativo, por compensación económica se debe incluir valoración realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo)
   - Copia compulsada de la acreditación de la formalización de la garantía.
   - Certificado municipal relativo a la adecuación del Programa al informe de la CPOTU.

No obstante lo anterior y antes de finalizar, se debe realizar la siguiente puntualización:

A la vista, por un lado, de la situación jurídica en la que se encuentra el POM de Villar de Olalla como consecuencia de la Sentencia, no firme, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha que anula el acuerdo de su aprobación definitiva y del recurso de casación interpuesto contra la misma, y que a día de hoy se encuentra pendiente de resolución, y , por otro lado, del informe realizado por el Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha para la misma cuestión de fondo del POM de Toledo, se hace constar que en el caso de que el Tribunal Supremo confirmara la anulación del POM de Villar de Olalla, los instrumentos de desarrollo que dependen de su vigencia perderían la justificación de validez de la que traen causa, con los efectos que les corresponda a cada uno de ellos, según el estado en el que se encuentre su desarrollo.

PUNTO 7º.- EXPEDIENTE 6/12 RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "CERRAMIENTO DE TERRENO E INSTALACIÓN DE CUBIERTA LIGERA PARA PROTECCIÓN DE PACAS DE PAJA", PROMOVIDO POR LA MERCANTIL "PALACIOS MARTÍNEZ, S.L.", DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MOTA DEL CUERVO (CUENCA).

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 20 de abril de 2012, tiene entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito del remitido por el Ayuntamiento de Mota del Cuervo (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, se acuerdo con lo previsto en el artículo 172 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU), el informe previo favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo.- Revisada la documentación remitida por parte del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, con fecha 26 de abril de 2012 se requiere al Ayuntamiento de Mota del Cuervo para que complete el expediente y aclare en que parcela se va ubicar la actuación. Indicar aquí, que de la documentación remitida se desprendía que le promotor todavía no se había decidido entre dos parcelas para desarrollar la actuación.

Tercero.- Con fecha 28 de agosto de 2012 tiene entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito del remitido por el Ayuntamiento de Mota del Cuervo (Cuenca), adjuntado la documentación requerida y aclarando la ubicación de la actuación, la cual se llevaría a cabo en una finca clasificada, una parte como Suelo Urbanizable, y otra parte como Suelo Rústico y que se corresponde con la referencia catastral 2323012WJ5722S0001IZ y con la parcela 34 del polígono 61 de ese término municipal.

La documentación remitida es la siguiente:

1. Solicitud de licencia municipal ante el Ayuntamiento de Mota del Cuervo para instalar un cobertizo provisional para el almacenamiento de forraje y cerramiento de la parcela antes citada de fecha 12 de junio de 2012.

2. Informe favorable del Servicio de Patrimonio Cultural de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 10 de agosto de 2012.

3. Informe previo favorable del Servicios de Desarrollo Rural de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 27 de junio de 2012, donde se consideran adecuados tanto el tamaño de la parcela propuesta (4.958 m²) como el porcentaje de ocupación (10,08%).

4. Informe del Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 24 de julio de 2012, donde se concluye que, con los condicionantes allí expuestos y que ahora damos por reproducidos, no es necesario el sometimiento del proyecto que nos ocupa a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

5. Anexo presentado por el promotor, junto con al solicitud de licencia, ante el Ayuntamiento de Mota del Cuervo donde explica, y expone, el objeto y la causa de la actuación que pretende llevar a cabo.
6. Presupuesto de la obra.

7. Escrito del promotor de fecha 20 de agosto de 2012 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 Mota del Cuervo y aporta la documentación donde acredita la titularidad de la finca donde se va a ubicar el cobertizo y que va a ser objeto de cerramiento.

8. Memoria Técnica Descriptiva.

9. Informe Técnico Municipal de fecha 20 de agosto de 2012. En dicho informe se establece lo siguiente:

- *"...la finca con referencia catastral 2323012WJ5722S0001IZ y con la parcela 34 del polígono 61, sobre la que se pretenden ejecutar las obras se encuentra clasificada como SUELO URBANIZABLE, dentro del ÁREA DE REPARTO Nº 1.- RESIDENCIAL, en una superficie aproximada de 260 m², mientras que el resto se encuentra clasificada como SUELO RÚSTICO DE RSERVA (SUELO NO URBANIZABLE COMÚN, según terminología de las NNSS).*
- *Dado que el sector/es en el que se encuentra la finca no cuenta con Programa de Actuación Urbanizadora, cabe la posibilidad de autorizar la obra solicitada.*
- *Que las obras que se pretenden realizar tienen un carácter provisional, son desmontables y demolibles sin causar perjuicios al entrono ni al medio en el que se ubican.*
- *Que las obras son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.*
- *Que las obras no impiden la ejecución del planeamiento*
- *La instalación propuesta no es un uso residencial.*
- *Que el solicitante ha aportado el 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 Mota del Cuervo.*
- *Que las obras no están prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial."*

10. Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de Mota del Cuervo de fecha 23 de agosto de 2012, donde se certifica que la Junta de Gobierno Local de ese Ayuntamiento, en su sesión celebrada el día 20 de agosto de 2012, adopto, entre otros, asumir el contenido del Informe Técnico Municipal de fecha 20 de agosto de 2012.

Cuarto.- Analizada parte del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca la documentación remitida, y en especial de la Memoria Técnica Descriptiva aportada, en fecha 31 de agosto de 2012 se requiere al Ayuntamiento neto de Mota del Cuervo, para que por parte del promotor se aporte documentación gráfica y descriptiva con el objeto de comprobar que se cumplen los retranqueos establecidos por el planeamiento aplicable.

Quinto.- Con fecha 24 de septiembre de 2012 tiene entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca la documentación gráfica y descriptiva solicitada, donde se reflejan los respectivos retranqueos.

ESTUDIO TÉCNICO

Examinada la memoria técnica del proyecto de instalación de un "Cerramiento de terreno e instalación de cubierta ligera para la protección de pacas de paja", promovido por la mercantil

"PALACIOS MARTÍNEZ, S.L", 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, es la instalación de un cobertizo provisional para el almacenamiento de forraje y cerramiento parcial de parcela, que se llevará a cabo, como vimos, en la finca clasificada, una parte como Suelo Urbanizable, y otra parte como Suelo Rústico y que se corresponde con la referencia catastral 2323012WJ5722S0001IZ y con la parcela 34 del polígono 61 de ese término municipal.

En este sentido señalar, según consta en la Memoria y en la documentación remitida, que la empresa "PALACIOS MARTÍNEZ, S.L", es una empresa ganadera que pretende construir un cobertizo de 500 m² (50x10) para el almacenamiento de forraje. La cubierta a instalar es muy ligera, totalmente abierta, y su finalidad es la protección del forraje (pacas de paja/veza) que se almacena en el período de cosecha y se guarda para la alimentación del ganado durante todo el año. Se efectuará un cerramiento perimetral de la parcela a una distancia de 10 metros de sus fachadas con placa metálica ligera, como medida de protección del forraje contra posibles actos vandálicos.

Del mismo modo consta, que la instalación es provisional hasta que se traslade a una ubicación ya definitiva, una vez que se obtenga la financiación necesaria para ello, sin perjuicio de que en caso de ser requerido para ello por el Ayuntamiento deba procederse a su desmontaje sin indemnización alguna. Por ello que la cubierta se ha diseñado de forma que sea fácilmente desmontable y reutilizable. De esta forma la empresa, al trasladar el forraje destinado al alimento de los animales de sus instalaciones de estabulación del ganado situadas en una parcela próxima a este cobertizo provisional, obtendrían mas espacio vital para los animales cumpliendo así con las recomendaciones veterinarias al respecto, mejorando así el estado sanitario y productivo de los animales.

Descripción del Proyecto.

El montaje del cobertizo será totalmente atornillado, de manera que tanto su instalación como su desmontaje resulten fáciles, no causen perjuicios al entorno y los materiales puedan ser reutilizados.

La estructura que sustenta la cubierta del cobertizo se realizará con pilares y vigas metálicas, todo ello atornillado, para que permita su desmontaje en cualquier momento, es una estructura sin cerramiento alguno, totalmente abierta.

La cubierta se construirá a base de placas de chapa de acero prelacado con terminación exterior en color rojo teja.

El cerramiento parcial de la parcela estará formado por placas de chapa de acero prelacado color crema de 2 metros de altura, totalmente atornillado y desmontable.

El resumen de las características constructivas son las siguientes:

Forma	Rectangular
Superficie construida	500,00 m²
Longitud	50,14 m.
Anchura o Luz	10 m.
Separación entre pórticos	5 m.
Altura Libre de pilares nave	5 m.
Altura a cumbrera	7 m.
Estructura	Metálica atornillada.
Tipo de cubierta	Pórtico a dos aguas.
Pendiente de la cubierta	20%.
Material de la cubierta	Chapa de acero prelacado.

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.

Ahora bien, llegados a este punto debemos hacer una consideración, consideración que se refiere al hecho de parte de la actuación (la mayor parte) va a ser ejecutada en suelo clasificado como Suelo Rustico (Rústico de Reserva). Pues bien, tal y como hemos visto, la posibilidad de otorgar licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional en Suelo clasificado como Suelo Rústico se encuentra recogida y permitida tanto en el TRLOTAU como en el RDU, pero al encontrarse en Suelo Rústico, entendemos, que además de cumplir con todos los requisitos propios de esta figura jurídica, debemos encontrarnos ante un Uso que este permitido y pueda ser desarrollado en este tipo de Suelo, de acuerdo con lo previsto en los artículos 54 y ss del TRLOTAU y en el Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR).

Si analizamos lo dispuesto en los preceptos de aplicación (entre otros el artículo 54.1e) del TRLOTAU y 11.1.c) del RSR), llegamos a la conclusión de que la instalación del cobertizo provisional para el almacenamiento de forraje y cerramiento parcial de parcela propuestos se encuentran permitidos en el Suelo clasificado como Suelo Rústico.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con el art. 10.1.h) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. Ponente, la Comisión, 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 8.1.- EXPTE. 23/12. "VALLADO METÁLICO DE PARCELA RÚSTICA", SOLICITADO POR DOÑA JULIA ALARCÓN NAVARRO, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE QUINTANAR DEL REY (CUENCA).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de "reserva", como "no urbanizable de especial protección".

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** de las calificaciones urbanísticas, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en el artículo 64 del TRLOTAU y en los artículos 38, 42 y 43 del RSR, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su

contenido en la forma requerida en los preceptos enumerados. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

1.- Solicitud de licencia de obras de fecha 29 de septiembre de 2011.

2.- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:

- D.O.C.M. nº 88, de 4 de mayo de 2012.
- Periódico "EL DÍA" de Castilla La Mancha de fecha 20 de abril de 2012.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 27 de agosto de 2012.

3.- Acreditación municipal de fecha 13 de septiembre de 2012 de que se ha efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR.

4.- Informe municipal favorable al otorgamiento de la calificación urbanística de fecha 27 de agosto de 2012.

5.- Informe municipal de fecha 13 de septiembre de 2012 sobre inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.

6.- Certificado municipal de fecha 27 de agosto de abril de 2012, expresando que los terrenos donde se va situar el vallado gozan de la siguiente clasificación:

- Una zona se clasifica como Suelo No urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras (esta parte de la parcela se encuentra dentro de la zona de afección de la Carretera que une la localidad con la de Villagarcía del Llano).
- El resto de la parcela se clasifica como Suelo Rústico de Reserva.

7.- Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 7 de mayo de 2012, donde se concluye que no es necesario que el proyecto sea sometido a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental y que, a nivel ambiental, no existe impedimento alguno para el vallado propuesto.

No obstante señalar, que en dicho informe se prevén una serie de recomendaciones, cuya conveniencia, en su caso, deberá ser estudiada por el Ayuntamiento.

8.- Informe favorable de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 10 de agosto de 2012.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de aparecer restos durante la ejecución del proyecto, se deberá actuar conforme a lo previsto en el artículo 44.1 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español (deber de comunicación a la Administración competente en materia de Patrimonio Histórico) y, así, antes de continuar con la ejecución de dicho proyecto, garantizarse su control arqueológico.

9.- Autorización del Servicio de Obras Provinciales de la Diputación Provincial de Cuenca de fecha 9 de enero de 2012. En este sentido señalar, que la es la Administración de la carretera que nos atañe.

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

ESTUDIO TÉCNICO

El objeto de la presente calificación urbanística viene conformado por el vallado de la parcela 63 del polígono 16 del término municipal de Quintanar del Rey, con fines propios del sector primario, solicitado por Doña Julia Alarcón Navarro. La descripción del vallado es la siguiente:

- Vallado de longitud 363,33 metros (lineales).
- La superficie total vallada será de 12.530 m^2.
- Se realizará mediante enrejado metálico de 248 cm de altura, a base de malla galvanizada de simple torsión, adaptado sobre 4 filas de alambre liso, postes intermedios cada 2,50 metros,

centro y tiro cada 33 metros, de 48 mm de diámetro y 1,5 mm de espesor, tornapuntas de refuerzo de 40 mm de diámetro y 1,5 mm de espesor, ataduras grupillas, remates superiores tipo seta.

- Dispondrá de una puerta de dos hojas de 2,48 x 5 metros, que servirá para el acceso de maquinaria agrícola.

INFORME JURÍDICO

Comenzar señalando que en el artículo 388 de nuestro Código Civil se reconoce el derecho de todo propietario a cerrar sus fincas rústicas, al establecer que, *"todo propietario podrá cerrar o cercar sus heredades por medio de paredes, zanjas, setos vivos o muertos, o de cualquiera otro modo, sin perjuicio de las servidumbres constituidas sobre las mismas."* Ahora bien, el reconocimiento de este derecho no exime que en su ejercicio no deban respetarse los requisitos legales y procedimentales establecidos, entre los que se encuentra, para el caso que nos ocupa, la obtención de la previa calificación urbanística según lo prevén, entre otros, los artículos 11 y 37 del RSR.

Dicho esto, continuar informando de que el procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, como los administrativos, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

Igualmente ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico no urbanizable de especial protección y de reserva.

A su vez, poniendo en relación lo previsto en los artículos 11, 12 y 37 del RSR, se concluye que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1.a) del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda por unanimidad **otorgar** la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 9º.- RUEGOS Y PREGUNTAS

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levantó la sesión siendo las **13:00** horas del día y en el lugar más arriba señalado, de lo que doy fe como Secretario de la Comisión.

Vº Bº
LA VICEPRESIDENTA

Fdo.: D.ª Eva María Arteaga Galindo

EL SECRETARIO PROVINCIAL

Fdo. José Antonio Valdés Ruiz