

ACTA Nº 4/2013

COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

En Cuenca, siendo las 11:00 horas del día 29 de octubre de 2013, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Cuenca, en primera convocatoria, asistiendo a la misma las siguientes personas:

PRESIDENTE:

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

VICEPRESIDENTE:

D. Jesús Gil Matas, Coordinador Provincial de los Servicios Periféricos 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^a Mercedes Ortega Navarro, representante en materia de Protección Ciudadana de la Delegación de la JCCM.

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

D. Joaquín Ulpiano Losa Caballero, representante en materia de Industria y Energía de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento.

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

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

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

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

D. Juan Pedro Ruiz Fernández, experto en Urbanismo.

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

También asisten:

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

SECRETARIO:

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

PONENTES:

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

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

No asisten:

VOCALES:

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

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

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

Dña. Belén Ruiz Sanchez, representante en materia de Educación de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte

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

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

Dña. Laura Segarra Cañamares, experta en Urbanismo.

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

Constituida válidamente la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se pasa al examen del Orden del día. Previamente, el Presidente aprovecha la ocasión para saludar al nuevo Coordinador Provincial, y agradecer los servicios prestados por la anterior Coordinadora, Eva María Arteaga Galindo.

ORDEN DEL DÍA

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

Se da por leída el **Acta 3/2013** correspondiente a la sesión celebrada el día 25 de julio de 2013, cuyos ejemplares fueron enviados a cada uno de los miembros de la Comisión. Se aprueba dicha Acta por unanimidad de los miembros presentes.

PUNTO 2º.- EXPEDIENTE RELATIVO AL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE BARAJAS DE MELO (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Con fecha de entrada 9 de febrero de 2012 se recibe en estos Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento el expediente referente al Plan de Ordenación Municipal, remitido por el ayuntamiento de Barajas de Melo 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

Inicio del expediente por el Ayuntamiento de fecha 1 de marzo de 2005.

I. Actuaciones Preliminares:

El Ayuntamiento, para la elaboración del POM, solicita información sobre los aspectos que deben tenerse en cuenta, con fecha 1 de junio de 2005 a diferentes administraciones:

- Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Consejería de Agricultura.
- Consejería de Vivienda y Urbanismo.
- Consejería de Cultura. Dirección General de Patrimonio y Museos.
- Consejería de Obras Públicas.
- Consejería de Medio Ambiente.
- Consejería de Bienestar Social.
- Consejería de Industria y Tecnología.

Emitieron informes las siguientes administraciones:

- Confederación Hidrográfica del Tajo: 2-11-2005.
- Consejería de Vivienda y Urbanismo: 9-6-2005.
- Consejería de Cultura. Dirección General de Patrimonio y Museos: 16-8-2005.
- Consejería de Obras Públicas: - Dirección General del Agua: 27-7-2005.
- Delegación Provincial: 26-6-2005.
- Consejería de Medio Ambiente: Servicio de Medio Natural: 24-6-2005.

II. Art. 36.1 TRLOTAU: Durante la redacción técnica

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

A. Administraciones:

Se solicitan los siguientes informes, con fecha 11-3-2009:

- Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

Emisión de informes:

- Servicio de Planeamiento: 30-3-2009.
- Dirección General del Agua: -Saneamiento y Abastecimiento: 18-3-2009.
-Abastecimiento. Sistema del Girasol: 29-7-2009.
- Dirección General de Carreteras: 24-7-2009.

III. 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 1 04-01-2010
- Periódico "El Día" 13-01-2010
- Tablón de edictos 14-01-2010

Certificado de alegaciones de fecha 11-3-2010, según el cual se presentaron 11 reclamaciones de particulares, resueltas por acuerdo municipal de 25 de enero de 2012 y debidamente notificadas.

Estimada/Desestimada	Titular	Fecha Alegación	Fecha Notificación
Estimada	Francisco Pérez Ramos	3-2-10	7-2-12
Desestimada	Arytel Villarrubia, S.A. (Miguel Tello Estremera)	22-2-10	7-2-12
Desestimada	Áridos de Melo, S.L. (Ramón Gómez Andrio)	25-2-10	8-2-12
Desestimada	Ibervia Construcciones y Contratos. S.L. (Ramón Gómez Andrio)	25-2-10	8-2-12
Estimada	Antonio Romeral Martínez	5-3-10	Carta Certificada 7-2-12
Desestimada	Eulalio Martínez Díaz	5-3-10	7-2-12
Desestimada	Francisca Mejías Peinado José Ignacio Mejías Peinado	5-3-10	Carta Certificada 7-2-12

Estimada	Eulalio, Isidoro y Carlos Javier Martínez Díaz	5-3-10	7-2-12
Estimada	Ángel García Martínez	8-3-10	7-2-12
Estimada	Ángel García Martínez	8-3-10	7-2-12
Estimada	Severiano, Isidoro y Jesús Garrido Polo	8-3-10	8-2-12

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

Se solicitan los siguientes informes con fecha 13-1-2010:

- Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia.
- Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía.
- Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.
- Consejería Industria, Energía y Medio Ambiente.
- Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural.
- Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Diputación Provincial.
- Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras del Estado.
- Ministerio de Economía y Hacienda.
- Subdelegación del Gobierno.
- Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social

Se aportan los siguientes informes:

- Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia. 4-3-2010.
- Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía. 22-2-2010.
- Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda:
 - Dirección General de Carreteras: 8-2-2010.
 - Dirección General del Agua: 6-4-2010.
 - Servicio de Planeamiento: 25-2-2010.
- Consejería Industria, Energía y Medio Ambiente. 25-2-2010.
- Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural. 24-2-2010.
- Confederación Hidrográfica del Tajo. 1-2-2011.
- Diputación Provincial. 15-4-2010.
- Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras del Estado. 18-2-2010.
- Ministerio de Economía y Hacienda. 4-3-2010.

- Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social:
 - Sanidad: 9-3-2010.
 - Accesibilidad: 8-4-2010.

C) Dictamen de los Municipios colindantes

Solicitado con fecha 13-1-2010:

Leganiel, Saceda-Trasierra, Vellisca, Paredes de Melo, Huelves y Belinchón de la provincia de Cuenca; Estremera de Madrid y de la Provincia de Guadalajara Almoguera e Illana.

Sólo ha emitido informe el Ayuntamiento de Belinchón con fecha 5-2-2010.

Comisión de Concertación Interadministrativa: Art. 10.6 del TRLOTAU.

Solicitud del Ayuntamiento de Barajas de Melo de fecha 29-3-2010.

Comisión de Concertación Interadministrativa: 20-4-2010: emite el informe único de concertación interadministrativa.

IV. Art. 36.3 TRLOTAU: Aprobación Inicial

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento efectúa la aprobación inicial en Pleno sesión extraordinaria, celebrado el 25 de enero de 2012 y remite el expediente a los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento interesando la aprobación definitiva.

Dentro del Expediente administrativo obran los siguientes informes sectoriales:

- Confederación Hidrográfica del Tajo, de fechas 5-2-09, 1-2 y 1-9 de 2011.

Informe de 1-2-2011: "...informa que en las fases futuras del planeamiento deberán cumplimentarse las observaciones realizadas, así como considerarse los condicionantes generales que se indican a continuación:..."

Informe de 1-9-2011: "En cuanto al estudio hidráulico, se ha utilizado el modelo hidráulico HEC-RAS. La comprobación realizada ha dado como resultado que los cálculos presentados en el estudio son correctos, y que el cauce del Arroyo de La Celada tiene capacidad suficiente para evacuar los caudales considerados, tanto en su situación actual como en la situación futura después de la creación de las zonas urbanizables presentadas en el Estudio de Avenidas del Arroyo de la Celada."

- Anuncio de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental de fecha 12 de enero de 2012 (DOCM nº 19 de 26-1-2012), sobre la realización del acuerdo a la memoria ambiental del POM de Barajas de Melo, en él se indica: " En conclusión, desde el punto de vista ambiental, y siempre que se cumplan las recomendaciones del presente informe, no se encuentra objeción al desarrollo del Plan de Ordenación Municipal de Barajas de Melo en la provincia de Cuenca, por lo que se muestra acuerdo con la Memoria Ambiental presentada por el órgano promotor".
- Solicitud de informe a la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Cuenca.

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

- Publicación de la aprobación inicial:

Periódico "El Día"

14-02-2012

DOCM nº 38

21-02-2012

- Notificación a los interesados personados en las actuaciones.

B. FASE AUTONÓMICA

V. Art. 37 TRLOTAU: Trámite de Aprobación definitiva

Recibida la solicitud de Aprobación definitiva, con fecha 9 de febrero de 2012 y durante el período consultivo y de análisis, los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento:

- a) Recaba los siguientes informes de adecuación, con fecha 15-02-2012:

- Consejería de Agricultura

Adecuación a la Memoria Ambiental

08-03-2012

- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales. Accesibilidad. Cond. 29-02-2012
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes. Cond. 12-03-2012
- Confederación Hidrográfica del Tajo

b) Requiere al Ayuntamiento de Barajas de Melo que complete el expediente, subsane los trámites que se echan en falta y aclare favorablemente las propuestas de formulación o finalidad imprecisas, según escritos de fechas 1 y 13 de marzo de 2012.

El Ayuntamiento con fecha 23 de febrero de 2012, aporta los anuncios relativos a la información pública conforme al art. 36.2.A) tercer párrafo (ya reflejados) y la solicitud de informe a una entidad competente en materia de Bienestar Social, en concreto a AMIFITA (ASOCIACIÓN DE MINUSVÁLIDOS FÍSICO DE TARANCÓN), de fecha 17 de febrero de 2012.

Atendidos los requerimientos efectuados, con fecha 12 de noviembre de 2012 se recibe nuevamente el expediente del POM de Barajas de Melo. Aporta un ejemplar completo del POM y una solicitud de informe a la Unidad Técnica de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 7 de noviembre de 2012.

Examinada la documentación, y durante el período consultivo y de análisis, los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento:

- c) Recaba los siguientes informes de adecuación, con fecha 19-11-2012:

- Consejería de Agricultura

Adecuación a la Memoria Ambiental.

14-03-2013

- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales. Accesibilidad. Fav. 01-02-2013
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes. Favorable. 04-12-2012
- Confederación Hidrográfica del Tajo 24-06-2013

“...ESTA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO, en virtud del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001 de 5 de julio del Plan Hidrológico Nacional, informa favorablemente sobre la existencia de recurso hídrico para satisfacer la demanda de la actuación, condicionado a lo que se resuelva en el expediente de

concesión citado con anterioridad y a que la Mancomunidad del Girasol solicite la correspondiente concesión para el abastecimiento. Sin embargo, para que este Organismo pueda pronunciarse en relación a las posibles afecciones que se puedan producir a los cauces mencionados anteriormente, en fases posteriores del planeamiento se deberá cumplimentar la documentación requerida teniendo en cuenta las observaciones realizadas.

Asimismo, cuando se desarrollen los proyectos de urbanización correspondientes para solicitar la autorización del Organismo de Cuenca se deberá presentar un estudio técnico que incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y de las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de 500 años, con respecto a la ordenación propuesta, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas.

No obstante lo anterior, se significa que también habrá que tener en consideración el contenido de los anteriores informes ya citados.”

- a) Requiere al Ayuntamiento de Barajas de Melo 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 fecha 11 de diciembre de 2012, 19 de marzo y 28 de junio de 2013.

Obra en el expediente la Resolución de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 12 de diciembre de 2012, en la que informan favorablemente el POM de Barajas de Melo, tras los informes favorables del Servicio de Patrimonio Cultural y de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de fecha 29 de noviembre de 2012.

Ahora bien, dicho todo lo anterior, desde el trámite de Información Pública, hasta la aprobación inicial y posteriormente, el documento ha sufrido modificaciones sustanciales, resultando que el documento que fue objeto de Información pública, procede, en aras del cumplimiento estricto de la normativa urbanística, y en especial del derecho de información de los ciudadanos, realizar una nueva información pública.

El Ayuntamiento de Barajas de Melo, con fechas 14 de agosto y 19 de septiembre de 2013, atiende los requerimientos y aporta la siguiente documentación:

- Providencia de Alcaldía de fecha 28-2-2013, en la que acuerda abrir un periodo de información pública durante un mes, como consecuencia de las modificaciones introducidas en el P.O.M. por los informes emitidos por las Administraciones.
- Información Pública: 1 mes.
 - El Día de C-LM: 06-3-2013.
 - DOCM nº 55: 19-3-2013.

Certificado de Secretaría sobre alegaciones presentadas de fecha 6-5-13, debidamente informadas por el equipo redactor, con fecha 3 de julio de 2013, resueltas por acuerdo municipal de 31 de julio de 2013 y debidamente notificadas.

Estimada / Desestimad	Titular	Fecha Alegación	Fecha Notificación
--------------------------	---------	--------------------	-----------------------

a			
Desestimada	Ramón Gómez Andrio, en representación de Ibervia Construcciones y Contratas, S.L.	9-4-13	22-8-13
Desestimada	Ramón Gómez Andrio, en representación de Áridos de Melo	9-4-13	22-8-13
Desestimada	José Luis Ayllón Núñez	3-8-11	21-8-13

- Informe-propuesta de Secretaría de fecha 24-7-13.
- Pleno: Sesión extraordinaria de fecha 31 de julio de 2013. Acuerda:
 - Aprobar inicialmente el POM.
 - Desestimar las alegaciones.
 - Remitir el POM a la Consejería de Fomento para su aprobación definitiva.

ANTECEDENTES

El planeamiento vigente en Barajas de Melo es una Revisión de las Normas Subsidiarias que fueron aprobadas el 7 de abril de 1.994 por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca, con modificaciones puntuales posteriores, de fecha 16 de febrero de 1.999 (Modificación Puntual nº 1) y 3 de octubre de 2.002 (Modificación Puntual nº 2).

Cuenta con una población de 1.065 habitantes según censo del año 2.010.

ESTUDIO TÉCNICO

El Plan de Ordenación Municipal de Barajas de Melo, se plantea por iniciativa municipal, según proyecto del Equipo Redactor "ARQUISALAR SL." firmado por el Arquitecto Director D. Jesús Salcedo Hernaiz y los colaboradores D. Angel Treviño Mejía, D^a. Itsaso Urien Sáenz, D^a. María Aranguren Salvador y D. José Carlos Olalla Montalbo.

El Documento remitido consta de la siguiente documentación:

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

El término municipal de Barajas de Melo se encuentra enclavado en la zona noroccidental de la provincia de Cuenca, forma parte de la comarca natural de la Alcarria Conquense y pertenece al partido judicial de Tarancón. Tiene una extensión de 137,02 Km², se encuentra a una altitud de 707 metros sobre el nivel del mar y a una distancia de 82 Km. de Cuenca y 100 Km. de Madrid.

Limita al Norte con Leganiel, Illana (Guadalajara), Almoguera (Guadalajara) y Saceda-Trasierra; al Sur con Huelves y Belinchón; al Este con Vellisca y Paredes de Melo; y al Oeste con Estremera de Tajo (Madrid).

Distribución actual de Superficies del casco por usos, según las NNSS:

CLASIFICACION DEL SUELO		Superficies (m2)
SUELO URBANO		608.440,70
Z1	CASCO URBANO. GENERAL	155.259,00
Z2	CASCO URBANO. RETRANQUEO EN PLANTA TERCERA	5.422,00
Z3	CASCO URBANO. PLAZA DE LA CONSTITUCION	518,00
Z4	CASCO URBANO CON POSIBILIDAD DE EDIFICACION ABIERTA	35.596,00
Z5	ENSANCHE RESIDENCIAL SUR	47.546,00
Z6	ENSANCHE RESIDENCIAL ESTE	49.108,00
Z7	ENSANCHE RESIDENCIAL OESTE	41.144,00
Z8	ZONA DEPORTIVA	21.036,00
Z9	ZONA EDUCATIVA	13.627,00
Z10	ZONA INDUSTRIAL (ALEDAÑOS DE CASCO)	32.019,00
Z11	ZONA INDUSTRIAL (FABRICA DE LICORES)	207.165,70
Z26	POLIGONO AGRICOLA-GANADRO	114.541,00
SUELO URBANIZABLE		2.001.870,00
Z12	RESIDENCIAL (VALDERRIOS)	2.001.870,00

SUELO NO URBANIZABLE			134.312.986,30
Z13	CON PROTECCION DE REGADIO (ALEDAÑOS CASCO URBANO)	865.425,00	
Z14	CON PROTECCION DE REGADIO	8.824.616,00	
Z15	CON PROTECCION INDUSTRIAL, AGROPECUARIO, GANADERO	656.807,00	
Z16	CON PROTECCION NATURALISTA, FORESTAL, PAISAJISTICO	38.636.001,00	
Z17	SIN PROTECCION ESPECIFICA	85.330.137,00	
SUELO DE LOS SISTEMAS GENERALES			97.193,00
Z18	EQUIPAMIENTO SOCIAL	5.123,00	
Z19	EQUIPAMIENTO RELIGIOSO	1.112,00	
Z20	EQUIPAMIENTO CEMENTERIO	4.945,00	
Z21	EQUIPAMIENTO CASA CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL	1.630,00	
Z22	EQUIPAMIENTO SANITARIO	432,00	
Z23	EQUIPAMIENTO DE LA ADMINISTRACION	148,00	
Z24	INFRAESTRUCTURAS URBANAS	3.286,00	
Z25	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	80.517,00	
TÉRMINO MUNICIPAL			137.020.490,00

Edificabilidad Preexistente según aplicación 5.3.2 NTP:

Núcleo de Población. Casco Urbano Tradicional:

SUPERFICIE TOTAL NUCLEO DE POBLACION CASCO URBANO TRADICIONAL:

248.981,86 m2s
USO GLOBAL: RESIDENCIAL (3 ALTURAS)
SUPERFICIE SSGG: 85.484,69 m2s (ZV.-59.771,34; EQUIPAM.-25.713,35)
SUPERFICIE TOTAL SIN SSGG: 163.497,17 m2s
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL EN MANZANAS CON APROVECHAMIENTO: 170.284,20 m2c*
INTENSIDAD DEL AMBITO: 1,041 m2c/m2s
170.284,20 m2c / 163.497,17 m2s = 1,041 m2c/m2s

Núcleo de Población. Ensanche:

SUPERFICIE TOTAL NUCLEO DE POBLACION ENSANCHE: 225.107,72 m2s
USO GLOBAL: RESIDENCIAL (2 ALTURAS)
SUPERFIE SSGG: 26.974,27 m2s (ZV.-15.739,20; EQUIPAM.-11.235,07)
SUPERFIE TOTAL SIN SSGG: 198.133,45 m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO : 159.666,28 m2s
Máximo aprovechamiento por aplicación de la ordenanza SUC: 159.666,28 m2s (suelo con aprovechamiento) x 2 x 0,5 m2c/m2s = 159.666,28 m2c
INTENSIDAD DEL AMBITO: 0,806 m2c/m2s
159.666,28 m2c / 198.133,45 m2s = 0,806 m2c/m2s

Urbanización El Ballestar:

SUPERFICIE DELIMITADA: 1.261.190,00 m2s
USO GLOBAL: RESIDENCIAL (2 ALTURA)
SUPERFICIE SSGG: 92.465,50 m2s (ZV)
SUPERFICIE TOTAL SIN SSGG: 1.168.724,50 m2s
APROVECHAMIENTO OBJETIVO: 381.045,60 m2c

Máximo aprovechamiento por aplicación de la ordenanza
 (RESIDENCIAL.-952.614,00 m²s x 2 (plantas) m²c/m²s x 0,2 (20% ocupación) =
 381.045,60 m²c)

INTENSIDAD DEL AMBITO: 0,326 m²c/m²s

381.045,60 m²c / 1.168.724,50 m²s = 0,326 m²c/m²s

Antigua Fábrica de Licores:

SUPERFICIE DELIMITADA: 195.953,00 m²s

USO GLOBAL: INDUSTRIAL (1 ALTURA)

SUPERFICIE SSGG: 0,00 m²s

SUPERFICIE TOTAL SIN SSGG: 195.953,00 m²s

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL EN MANZANAS CON APROVECHAMIENTO:
 47.124,00 m²c*

INTENSIDAD DEL AMBITO: 0,240 m²c/m²s

47.124,00 m²c / 195.953,00 m²s = 0,240 m²c/m²s

Polígono Agrícola Ganadero:

SUPERFICIE DELIMITADA: 114.541,00 m²s

USO GLOBAL: INDUSTRIAL (1 ALTURA)

SUPERFICIE SSGG: 0,00 m²s

SUPERFICIE TOTAL SIN SSGG: 114.541,00 m²s

APROVECHAMIENTO OBJETIVO: 68.922,23 m²c

Por aplicación de la ordenanza 91.896,31 m²s x 0,75 m²c/m²s = 68.922,23 m²c

INTENSIDAD DEL AMBITO: 0,602 m²c/m²s

68.922,23 m²c / 114.541,00 m²s = 0,6017 m²c/m²s

ORDENACIÓN PROPUESTA

OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN:

Son objetivos del presente POM:

1. Actualizar, definir y jerarquizar la estructura urbanística del término municipal.
2. Prever las consecuencias del paso de la Autovía de la Alcarria por el término municipal.
3. Definir suelo urbanizable industrial solicitado por iniciativa privada.
4. Ordenación de los ensanches residenciales en previsión de la expansión urbana.
5. Reubicación del establecimiento industrial eliminándolo del casco urbano.
6. Mantener los asentamientos urbanos existentes fuera del casco
7. Objetivos generales. Además de otros objetivos generales establecidos por la legislación que todo POM debe suponer, se señalan los siguientes observados especialmente en éste:

-Protección de los valores estéticos, históricos y naturales, con especial énfasis en monumentos a conservar y en la protección de zonas de alto potencial agrícola, masas arbóreas, paisajes de especial belleza natural y el río Calvache.

-Completar y mejorar las dotaciones, las infraestructuras y los servicios existentes y realizar un diseño urbano para las propuestas, moderno, observando la tradición y tendente a garantizar la sostenibilidad de la población.

-Garantizar el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Suelo Rústico: 133.044.074,23 m²s

Suelo Urbano: 1.996.253,51 m²s

Suelo Urbanizable: 1.980.162,26 m²s

CLASIFICACION DEL SUELO		Superficies (m2)
SUELO URBANO		1.996.253,51
Suelo Urbano Consolidado		1.996.253,51
	CASCO URBANO	424.569,51
	URB. EL BALLESTAR (POL. 1-5)	1.261.190,00
	POL. AGRÍCOLA - GANADERO	114.541,00

	POL. IND. ANTIGUA FABRICA DE LICORES	195.953,00	
SUELO URBANIZABLE			1.980.162,26
	Residencial (SUB – SR-1)	32.757,14	
	Residencial (SUB – SR-2)	26.213,64	
	Residencial (SUB – SR-3)	38.835,87	
	Residencial (SUB – SR-4)	6.289,60	
	Residencial (SUB – SR-5)	95.810,00	
	Residencial (SUB – SR-6)	644.870,00	
	Industrial (SUB - SI 1)	113.142,56	
	Industrial (SUB - SI 2)	1.022.243,45	
SUELO RÚSTICO			133.044.074,23
Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección		81.360.826,45	
Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Amb., Nat., Cult., Pais.		76.906.208,90	
	Ambiental (SRNUEPa)	8.937.677,97	
	Natural (SRNUEPn)	63.589.189,97	
	Cultural (SRNUEPc)	2.127.268,24	
	Paisajística (SRNUEPp)	2.252.072,72	
Suelo Rústico No Urbanizable Protección Estructural		4.160.252,77	
	Estructural Forestal (SRNUEPe-f)	681.979,00	

	Estructural Agrícola (SRNUEPe-a)	3.478.273,77
Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Infraestr./Equip.		294.364,78
	Infraestructuras y Equipamientos (SRNUEPi)	294.364,78
Suelo Rústico de Reserva (SRR)		51.683.247,78
TÉRMINO MUNICIPAL		137.020.490,00

SUELO URBANO:

Suelo Urbano Consolidado (SUC): coincide mayoritariamente con la delimitación del SU vigente, no obstante, se incorporan algunos suelos como los terrenos de los polígonos 1 a 5 de la urbanización El Ballestar y los del Polígono Agrícola Ganadero porque ambos han adquirido la condición de solar por haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento municipal.

Suelo Urbano No Consolidado (SUNC): No se considera SUNC.

SUELO URBANIZABLE:

Se delimitan 8 Sectores, 6 Residenciales y 2 Industriales, incluidos en 8 AR coincidentes con ellos.

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

ZONAS DE ORDENACIÓN: Se delimitan 7 Zonas de Ordenación Urbanística:

ZOU 1. CASCO URBANO HISTORICO

USO GLOBAL.- R (RESIDENCIAL)

TIPOLOGIA EDIFICATORIA.- EMC (EDIFICACION EN MANZANA CERRADA)

ZOU 2. CASCO URBANO ENSANCHE

USO GLOBAL.- R (RESIDENCIAL)

TIPOLOGIA EDIFICATORIA.- EAE/EAA (EDIFICACION AISLADA EXENTA Y ADOSADA)

ZOU 3. URBANIZACION EL BALLESTAR

USO GLOBAL.- R (RESIDENCIAL)

TIPOLOGIA EDIFICATORIA.- EAE (EDIFICACION AISLADA EXENTA)

ZOU 4. INDUSTRIAL ANTIGUA FABRICA DE LICORES

USO GLOBAL.- I (INDUSTRIAL)

TIPOLOGIA EDIFICATORIA.- EMC (EDIFICACION EN MANZANA CERRADA)

ZOU 5. POLIGONO AGRICOLA-GANADERO

USO GLOBAL.- I (INDUSTRIAL)

TIPOLOGIA EDIFICATORIA.- EAE (EDIFICACION AISLADA EXENTA)

ZOU 6. POLIGONO INDUSTRIAL DEL CASCO URBANO

USO GLOBAL.- I (INDUSTRIAL)

TIPOLOGIA EDIFICATORIA.- EAA (EDIFICACION AISLADA ADOSADA)

ZOU 7. POLIGONO INDUSTRIAL DE INICIATIVA PRIVADA

USO GLOBAL.- I (INDUSTRIAL)

TIPOLOGIA EDIFICATORIA.- EAE (EDIFICACION AISLADA EXENTA)

Intensidades Edificatorias y Densidades Poblacionales Máximas:

Sectores:

SUB	USO MAYORITARIO	INTENSIDAD (m ² c/m ² s)	DENSIDAD (hab/Ha)		
			hab/100m ² c	Nº hab	hab/Ha
SR-1. AMPLIACION CASCO URBANO	RESIDENCIAL	0,458	1	85	32,37
SR-2. AMPLIACION CASCO URBANO	RESIDENCIAL	0,489	1	88	34,46
SR-3. AMPLIACION CASCO URBANO	RESIDENCIAL	0,484	1	130	34,04
SR-4. AMPLIACION CASCO URBANO	RESIDENCIAL	0,453	1	20	31,80
SR-5. URB.EL BALLESTAR (Pol.7)	RESIDENCIAL	0,264	1	172	18,63
SR-6. URB.EL BALLESTAR(Pol.6,8,9y10)	RESIDENCIAL	0,273	1	1.172	19,14
SI-1. POL.INDUST. CASCO URBANO	INDUSTRIAL	0,669			
SI-2. POL.INDUST.INICIATIVA PRIV.	INDUSTRIAL	0,650			

ZOUs:

ZOU	USO MAYORITARIO	INTENSIDAD (m2c/m2s)	DENSIDAD		
			hab/100m ² c	Nº hab	hab/Ha
ZOU 1	RESIDENCIAL	1,032	1	1.196	72,23
ZOU 2	RESIDENCIAL	0,562	1	1.076	39,39
ZOU 3	RESIDENCIAL	0,255	1	3.345	17,85
ZOU 4	INDUSTRIAL	0,240			
ZOU 5	INDUSTRIAL	0,602			
ZOU 6	INDUSTRIAL	0,669			
ZOU 7	INDUSTRIAL	0,650			
TOTAL Nº habitantes en POM				5.617	

CUADRO RESUMEN ZOUs

	Clase	Uso	Tipo I	S. Total	SSGG			SSL			S. Neta
					DC	DV	DE	DC	DV	DE	
ZOU 1	SUC	R	EMC	228.987,95	0	38.200,68	25.195,05	49.485,22	228,71	1.984,82	113.893,47
ZOU 2	SUC SUB	R	EA	299.677,81	7.821,72	0	18.687,20	58.963,48	10.935,18	9.760,90	191.731,39
ZOU 3	SUC SUB	R	EAE	2.001.870,00	0	128.062,66	0	185.852,25	170.059,64	51.011,45	1.466.884,00
ZOU 4	SUC	I	EMC	195.953,00	0	0	0	144.776,00	0	0	51.177,00
ZOU 5	SUC	I	EAE	114.541,00	0	0	0	5.463,44	11.454,10	5.727,15	91.896,31

ZOU 6	SUB	I	EAA	113.142,5 6	0	0	0	12.066,36	11.314,26	5.657,13	84.104,81
ZOU 7	SUB	I	EAE	1.022.243 ,45	3.234, 84	0	0	129.438,3 6	102.224,3 5	51.112,1 8	736.233,7 2

ÁREAS DE REPARTO Y AT:

AR	USO	Secto r	S. total	SSGG totales	SG y Dotaciones públicas existentes	AO (m ² t)	AT
AR- 1	R	SR-1	32.757,14	6.501,34	6.501,34	12.016,7 6	0,458
AR- 2	R	SR-2	26.213,64	674,51	674,51	12.498,5 5	0,489
AR- 3	R	SR-3	38.835,87	645,87	645,87	18.487,5 5	0,484
AR- 4	R	SR-4	6.289,60	0	0	2.847,23	0,453
AR- 5	R	SR-5	95.810,00	3.118,52	0	24.480,0 0	0,256
AR- 6	R	SR-6	644.870,00	32.478,64	0	167.361, 00	0,260
AR- 7	I	SI-1	113.142,56	0	0	75.694,3 3	0,669
AR- 8	I	SI-2	1.022.243, 45	3.234,84	3.234,84	662.610, 34	0,650

SISTEMAS GENERALES

RELACION SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS GENERALES EN SUELO URBANO:

- EQUIPAMIENTOS:

SITUACION	SUPERFICIE (m2)	AR	OBTENCIÓN/ FINANCIAC.	DESCRIPCION
-----------	--------------------	----	--------------------------	-------------

CASCO URBANO				
SG-(1)	149,53		YA OBTENIDO	AYUNTAMIENTO
SG-(3)	463,10		EXPROPIAC./MUNICIPAL	CENTRO CULTURAL
SG-(4)	281,35		YA OBTENIDO	AYUNTAMIENTO NUEVO
SG-(6)	340,62		YA OBTENIDO	DEPOSITO
SG-(7)	731,37		YA OBTENIDO	DEPOSITO
SG-(8)	131,12		YA OBTENIDO	BIBLIOTECA
SG-(9)	574,60		YA OBTENIDO	C. ATENCION INFANTIL
SG-(10)	2.257,60		YA OBTENIDO	POLIDEPORTIVO
SG-(11)	4.746,57		YA OBTENIDO (4.290,27 m2) EXPROP./MUNICIP.(456,30 m2)	COLEGIO
SG-(12)	3.864,92		YA OBTENIDO (3.121,22 m2) EXPROP./MUNICIP.(743,70 m2)	PLAZA DE TOROS
SG-(16)	4.641,07		YA OBTENIDO (1.613,07 m2) EXPROP./MUNICIP.(3.028,0 0 m2)	SERVIC. MUNICIPALES
SG-(17)	765,53		YA OBTENIDO	CENTRO CULTURAL
SG-(20)	209,25		YA OBTENIDO	CONSULTORIO MEDICO
SG-(21)	5.642,03		YA OBTENIDO (569,25 m2) EXPROP./MUNICIP.(5.072,7 8 m2)	INSTALAC. DEPORTIVAS
SG-(23)	396,39		YA OBTENIDO	CENTRO CULTURAL

	25.195,05			
ENSANCHE				
SG-(2)	4.655,25		YA OBTENIDO	CEMENTERIO
SG-(5)	2.133,29		YA OBTENIDO	AULA DE NATURALEZA
SG-(13)	1.433,49		YA OBTENIDO	C. SOCIAL POLIVALENTE
SG-(14)	3.848,95		YA OBTENIDO (1.768,20 m2) EXPROP./MUNICIP.(2.080,75 m2)	PISCINA
SG-(18)	327,16		EXPROPIAC./MUNICIPAL	CENTRO SOCIAL
SG-(19)	970,22		YA OBTENIDO	VIV. TUTEL. Y C. DE DIA
SG-(27)	5.318,84		EXPROPIAC./MUNICIPAL	SERVIC. MUNICIPALES
	18.687,20			

- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES:

SITUACION	SUPERFICIE (m2)	AR	OBTENCIÓN/ FINANCIAC.	DESCRIPCION
CASCO URBANO				
SG-(29)	3.576,48		YA OBTENIDO	ESPACIOS LIBRES
SG-(30)	34.624,20		YA OBTENIDO	ESPACIOS LIBRES
	38.200,68			
EL BALLESTAR				
SG-(31)	38.017,40		YA OBTENIDO	ESPACIOS LIBRES
SG-(32)	54.448,10		YA OBTENIDO	ESPACIOS LIBRES
	92.465,50			

RELACION SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE:

- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES:

SITUACION	SUPERFICIE (m2)	AR	OBTENCIÓN/ FINANCIAC.	DESCRIPCION
SR-5				
SG-(33)	3.118,52	5	EJEC.PLAN.DESARROLL O / URBANIZADOR	JARDIN
	3.118,52			
SR-6				
SG-(34)	32.478,64	6	EJEC.PLAN.DESARROLL O / URBANIZADOR	JARDIN
	32.478,64			

- COMUNICACIONES:

SITUACION	SUPERFICIE (m2)	AR	OBTENCIÓN/ FINANCIAC.	DESCRIPCION
SR-1				
SG-(35)	3.576,94	1	SUELO DOTAC.PUBLIC.EXIST. YA AFECTADO A SU DESTINO	VIAL DE SR-1
SG-(36) (PARTE)	2.924,40	1	SUELO DOTAC.PUBLIC.EXIST. YA AFECTADO A SU DESTINO	PARTE DE RED DE CARRET. DEL MUNICIPIO
	6.501,34			
SR-2				
SG-(36) (PARTE)	674,51	2	SUELO DOTAC.PUBLIC.EXIST. YA AFECTADO A SU DESTINO	PARTE DE RED DE CARRET. DEL MUNICIPIO
	674,51			

SR-3				
SG-(36) (PARTE)	645,87	3	SUELO DOTAC.PUBLIC.EXIST. YA AFECTADO A SU DESTINO	PARTE DE RED DE CARRET. DEL MUNICIPIO
	645,87			
SI-2				
SG-(36) (PARTE)	1.683,85	8	SUELO DOTAC.PUBLIC.EXIST. YA AFECTADO A SU DESTINO	PARTE DE RED DE CARRET. DEL MUNICIPIO
SG-(36) (PARTE)	1.550,99	8	SUELO DOTAC.PUBLIC.EXIST. YA AFECTADO A SU DESTINO	PARTE DE RED DE CARRET. DEL MUNICIPIO
	3.234,84			

RELACION SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS GENERALES EN SUELO RUSTICO:

- EQUIPAMIENTO:

SITUACION	SUPERFICIE (m2)	AR	OBTENCIÓN/ FINANCIAC.	DESCRIPCION
SR				
SG-(15)	1.723,27		YA OBTENIDO	CUARTEL G. CIVIL
SG-(22)	1.070,24		YA OBTENIDO	DEPOSITO
SG-(24)	2.671,39		YA OBTENIDO	CAMPO DE TIRO
SG-(25)	5.682,00		YA OBTENIDO	ESCOMBRERA
SG-(26)	193,87		YA OBTENIDO	DEPOSITO
	11.340,77			

- COMUNICACIONES:

SITUACION	SUPERFICIE (m2)	AR	OBTENCIÓN/ FINANCIAC.	DESCRIPCION
-----------	--------------------	----	--------------------------	-------------

SR				
SG-(36)	294.364,78		YA OBTENIDO	RED DE CARRET. MUNICIPAL
SG-(37)	47.577,82		EXPROPIACIÓN/ MUNICIPAL	CIRCUNVALACION DE EL BALLESTAR
	341.942,60			

ESTIMACIÓN DE POBLACIÓN:

SUC	USO MAYORITARIO	INTENSIDAD (m2c/m2s)	DENSIDAD		
			hab/100m ² c	Nº hab	hab/Ha
NUCLEO POBLACION. CASCO URBANO	RESIDENCIAL	1,032	1	1.196	72,23
NUCLEO POBLACION. ENSANCHE	RESIDENCIAL	0,608	1	753	42,57
URBANIZACION EL BALLESTAR	RESIDENCIAL	0,245	1	2.001	16,33
ANTIGUA FABRICA DE LICORES	INDUSTRIAL	0,240			
POLIGONO AGRICOLA GANADERO	INDUSTRIAL	0,602			

TOTAL Nº habitantes en SUC	3.950
----------------------------	-------

SUB	USO MAYORITARIO	INTENSIDAD (m2c/m2s)	DENSIDAD (hab/Ha)		
			hab/100m ² c	Nº hab	hab/Ha
SR-1. AMPLIACION CASCO URBANO	RESIDENCIAL	0,458	1	85	32,37

SR-2. AMPLIACION CASCO URBANO	RESIDENCIA L	0,489	1	88	34,46
SR-3. AMPLIACION CASCO URBANO	RESIDENCIA L	0,484	1	130	34,04
SR-4. AMPLIACION CASCO URBANO	RESIDENCIA L	0,453	1	20	31,80
SR-5. URB.EL BALLESTAR (Pol.7)	RESIDENCIA L	0,264	1	172	18,63
SR-6. URB.EL BALLESTAR(Pol.6,8,9y10)	RESIDENCIA L	0,273	1	1.172	19,14
SI-1. POL.INDUST. CASCO URBANO	INDUSTRIAL	0,669			
SI-2. POL.INDUST.INICIATIVA PRIV.	INDUSTRIAL	0,650			

TOTAL N° habitantes en SUB	1.667
----------------------------	-------

TOTAL N° habitantes en POM (SUC + SUB)	5.617
--	-------

Requiere reserva de ZV de SSGG (> 2.000 Hab):

Relacionando el cumplimiento de los art. 24.1. e) del TR LOTAU y el artículo 19.5.a del RP LOTAU, y en base a los datos poblacionales establecidos en el presente POM, el cálculo para la justificación del estándar mínimo de sistemas generales de espacios libres (parques y jardines públicos), se efectúa a razón de 7,5 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales previstos en el planeamiento para todo el municipio.

Para el presente POM resulta:

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES NECESARIOS:

SUC	USO GLOBAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (70%) (m2c)	SG DE ESPACIOS LIBRES MINIMO (m2s)
CASCO	R	119.588,15	8.969,11

ENSANCHE	R	75.274,51	5.645,59
EL BALLESTAR	R	200.048,94	15.003,67
TOTAL		394.911,60	29.618,37

SUB	USO GLOBA L	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (70%) (m2c)	SG DE ESPACIOS LIBRES MINIMO (m2s)
S-R1	R	8.411,73	630,88
S-R2	R	8.748,98	656,17
S-R3	R	12.941,28	970,60
S-R4	R	1.993,06	149,48
S-R5	R	17.136,00	1.285,20
S-R6	R	117.152,70	8.786,45
TOTAL	R	166.383,75	12.478,78

CLASE DE SUELO	SG DE ESPACIOS LIBRES MINIMO (m2s)
SUC	29.618,37
SUB	12.478,78
TOTAL	42.097,15

COMPARATIVA SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES MINIMOS Y EXISTENTES:

CLASE DE SUELO	MINIMOS (m2s)	EXISTENTES Y PREVISTOS (m2s)
SUC	29.618,37	130.305,08

		EXISTENTES
SUB	12.478,78	35.958,26 PREVISTOS
TOTAL	42.097,15	166.263,34

ORDENACIÓN DETALLADA

Reservas para Dotaciones en SUB: conforme al Art. 22 RP LOTAU.

SSLL de Dotaciones en SUB:

SECTOR	SUPERFICIE (m2)	APROV. OBJETIVO (m2c)	OTRAS DOTACIONES (m2s)		ZONAS VERDES (m2s)	
			MINIMAS	POM	MINIMAS	POM
S-R1	32.757,14	12.016,76	2.403,35	2.403,35	3.275,72	3.275,72
S-R2	26.213,64	12.498,55	2.499,71	3.090,59	2.621,36	2.638,90
S-R3	38.835,87	18.487,55	3.697,51	3.697,51	3.883,59	3.941,43
S-R4	6.289,60	2.847,23	569,45	569,45	628,96	628,96
S-R5	95.810,00	24.480,00	4.896,00	4.929,15	9.581,00	9.581,00
S-R6	644.870,00	167.361,00	33.472,20	35.592,30	64.487,00	68.430,14
S-I1	113.142,56	75.694,33	5.657,13	5.657,13	11.314,26	11.314,26
S-I2	1.022.243,45	662.610,35	51.112,18	51.112,18	102.224,35	102.224,35

Estándar dotacional Aparcamiento en SUB:

ESTANDAR DOTACIONAL MINIMO DE APARCAMIENTO:

SECTOR	SUPERFICIE (m2)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2c)	PLAZAS DE APARCAMIENTO	
			EN PARC. EDIFICAB.	EN ESPAC. PUBLICOS
S-R1	32.757,14	12.016,76	121	61
S-R2	26.213,64	12.498,55	125	63

S-R3	38.835,87	18.487,55	185	93
S-R4	6.289,60	2.847,23	29	15
S-R5	95.810,00	24.480,00	245	123
S-R6	644.870,00	167.361,00	1.674	837
S-I1	113.142,56	75.694,33	379	190
S-I2	1.022.243,45	662.610,35	3.314	1.657

RELACION APARCAMIENTO MINIMO EN ESPACIO PÚBLICO Y DISEÑADO EN NUEVO VIARIO:

SECTOR	PLAZAS DE APARCAMIENTO	
	EN ESPAC. PUBLICOS	EN NUEVO VIARIO
S-R1	61	137 (4 para minusválidos)
S-R2	63	87 (4 para minusválidos)
S-R3	93	97 (3 para minusválidos)
S-R4	15	37 (2 para minusválidos)
S-R5	123	123 (4 para minusválidos)
S-R6	837	839 (25 para minusválidos)
S-I1	190	264 (7 para minusválidos)
S-I2	1.657	1.657 (42 para minusválidos)

ORDENANZAS TIPOLOGICAS:

OR-1: "RESIDENCIAL. CASCO URBANO HISTORICO": El modelo urbanístico actual para este asentamiento, ha sido válido y es objetivo del POM su mantenimiento con la adecuación de la edificabilidad de manera que sea similar a la realizada sin que la supere.

OR-2: "RESIDENCIAL. CASCO URBANO. ENSANCHE": Al igual que ocurre con la ordenanza anterior, el modelo urbanístico actual para este asentamiento, ha sido válido y es objetivo del POM su mantenimiento, y ejemplo para las ampliaciones.

OR-3: "RESIDENCIAL. URBANIZACION EL BALLESTAR": La ordenanza OR-3, recoge, la especificada en el planeamiento de desarrollo para esta zona adecuando la edificabilidad.

OR-4: "INDUSTRIAL. ANTIGUA FABRICA DE LICORES": El modelo urbanístico actual para este asentamiento ha sido válido y es objetivo del POM su mantenimiento, por lo que se han adecuado las condiciones de la ordenanza que las NNSS establecen en los terrenos de esta zona.

OR-5: "INDUSTRIAL. POLIGONO AGRICOLA GANADERO": El modelo urbanístico actual para este asentamiento ha sido válido y es objetivo del POM su mantenimiento, por lo que no se han alterado las condiciones de la ordenanza que las NNSS establecen en los terrenos de esta zona.

OR-6: "INDUSTRIAL. POLIGONO DEL CASCO URBANO": Como ya se ha señalado, las zonas con uso industrial mayoritario, para utilización de los residentes en el núcleo de población tradicional, se han retirado de él, creando un suelo urbanizable que las reubique en sus proximidades. El criterio utilizado para establecer las condiciones de esta ordenanza es posibilitar la finalidad dejando garantizada una ocupación territorial sostenible y moderna.

OR-7: "INDUSTRIAL. POLIGONO DE INICIATIVA PRIVADA": Por solicitud de iniciativa privada, se ha creado un suelo urbanizable para uso industrial en las proximidades del polígono agrícola ganadero. El criterio utilizado para establecer las condiciones de esta ordenanza es posibilitar la finalidad dejando garantizada una ocupación territorial sostenible y moderna.

DE: "DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS": Para los terrenos de uso dotacional de equipamientos, se establece una ordenanza general en SU y, en su caso, en SUB. El criterio para la ordenanza DE (DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS), a los efectos de condiciones de edificabilidad y estéticas y de composición, ha sido que tenga las mismas del suelo residencial o industrial del entorno inmediato donde se ubique el equipamiento. La finalidad es que las edificaciones no produzcan distorsión en el tejido urbano del entorno.

DV: "DOTACIONAL. ZONAS VERDES": Para los terrenos de uso dotacional de zonas verdes, se establece una ordenanza general en SU y, en su caso, en SUB. El criterio para la ordenanza DV (DOTACIONAL DE ZONAS VERDES), es el de conservar el carácter del uso, permitiendo de manera restrictiva, solamente edificaciones del tipo vivienda para guarda, almacenes de la instalación, instalaciones complementarias, quioscos, bares o restaurantes públicos, puestos de socorro, información ciudadana, etc.

NÚMERO DE VIVIENDAS NUEVAS

En el núcleo de población de Barajas de Melo, de los sectores de suelo urbanizable, se obtiene un aprovechamiento objetivo total para uso mayoritario residencial de 45.850,09 m²c, estimando una media de 150 m²c por vivienda resultan 305 viviendas para el cálculo de las reservas necesarias para uso educativo.

El número de parcelas en la urbanización El Ballestar es de 1.087 (664 en los polígonos del 1 al 5 y 423 en los polígonos del 6 al 10). En las 563 ocupadas en la actualidad hay 563 viviendas, una por parcela, por lo que se consideran 1.087 viviendas para el cálculo de las reservas necesarias para uso educativo.

El total de nuevas viviendas ascendería, por tanto, a 1.392 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, realizando las reservas en base a los informes de la citada Consejería.

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 0,36 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 0,92 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 0,33 hab/100m²c y se toma también una cifra al alza de 1 hab/100 m²const.

Aplicando los parámetros urbanísticos de la ORD 1 en la ZOU-1, obtenemos unas edificabilidades máximas para SUC, 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 1.196 habitantes.

Siguiendo los mismos criterios, tanto para ZOU-2 (ORD 2) como para ZOU-3 (ORD 3), obtenemos respectivamente, una población de 1.076 y 3.345 habitantes.

Sumadas las tres cantidades anteriormente obtenidas, observamos que el número total de habitantes en Barajas de Melo ascendería a 5.617 habitantes potenciales a lo largo de los doce años previstos para su desarrollo.

JUSTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES HÍDRICAS

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

- Residencial 220 l/hab/día
- Equipamientos 8 m³/ha/día
- Industrial 15 m³/ha/día
- Zonas verdes 10 m³/ha/día (4 m³/ha/día al recuperar el 60 % con aguas depuradas)

Según el número de habitantes actuales (3.835 habitantes -permanentes + estacionales-) el consumo previsto actual es de 252.682 m³/año:

ZONA DE ABASTECIMIENTO		CONSUMO ACTUAL (m ³ / año)	DOTACION DISPONIBLE (l/s) (m ³ / año)	
1	RESIDENCIAL. NUCLEO URB.TRADICIONAL	99.624	28,57 (20+8,57)	900.984 (630.720+270.36 4)
	INDUSTRIAL. ENTORNO NUCLEO URB.	53.656		
2. URB. EL BALLESTAR		71.383	10,49	330.813
3. INDUSTRIAL. A. FABRICA DE		28.019	200,00	6.307.200

LICORES			
TOTAL	252.682	239,06	7.538.997

Según el número de habitantes futuros (5.617 habitantes -permanentes + estacionales-) el consumo previsto actual es de 804.502 m³/año:

ZONA DE ABASTECIMIENTO		DOTACION NECESARIA (m³/ año)	DOTACION DISPONIBLE (l/s) (m³/ año)	
1	RESIDENCIAL. NUCLEO URB. TRADICIONAL	117.793	28,57 (20+8,57)	900.984 (630.720+270.364)
	INDUSTRIAL. ENTORNO NUCLEO URB.	531.388		
2. URBANIZACION EL BALLESTAR		127.302	10,49	330.813
3. INDUSTRIAL. A. FABRICA DE LICORES		28.019	200,00	6.307.200
TOTAL		804.502	239,06	7.538.997

En resumen:

La **demanda hídrica actual**, asciende a **252.682 m³/año**.

La **demanda hídrica futura**, obtenida por la suma de todos los usos previstos, considerando una población potencial de 5.617 habitantes, asciende a **804.502 m³/año**.

En consecuencia y por los datos expuestos, **las necesidades de agua que se plantean en el presente Plan de Ordenación Municipal, podrían ser atendidas con el total de las dotaciones disponibles**. Esta situación se mantendría aunque se computaran independientemente cada una de las tres zonas de abastecimiento.

EJECUCIÓN DEL P.O.M.

El P.O.M. debe tener en cuenta todos los condicionantes reflejados en los distintos informes sectoriales y en particular los del informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

INFORME

El planeamiento vigente en Barajas de Melo es la Revisión de Normas Subsidiarias aprobadas el 7 de abril de 1.994 por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca y dos modificaciones puntuales.

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

Obra el pertinente Informe de Sostenibilidad Económica, según el art. 30.3ª del TRLOTAU.

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

De conformidad con la Disposición Preliminar nº 13 del TRLOTAU que define el concepto de densidad poblacional, se ha justificado de forma específica el cálculo a razón de un habitante cada 100 m² edificables residenciales en las ZOU 1, 2 y 3 por lo que se informa favorablemente.

El expediente del POM 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 se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con los artículos 37.3 del TRLOTAU, 136.3 del RPLOTAU y 10.1.d) del Decreto 235/2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, acuerda por unanimidad, la **aprobación definitiva** del expediente del Plan de Ordenación Municipal de Baraja de Melo (Cuenca).

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

La representante en materia de Medio Ambiente manifiesta su deseo de que se haga constar en Acta que no le ha quedado claro que el POM haya dado cumplimiento a los dos requisitos que el acuerdo de memoria ambiental (anuncio publicado en el DOCM nº 19 de 26 de enero de 2012) le exigía previo a la aprobación definitiva del plan. También que el incumplimiento de estos dos requisitos se hizo constar en el informe de 14 de marzo de 2013 que emitió la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental a petición de los Servicios Periféricos de Fomento de Cuenca.

El Ponente manifiesta que en el expediente, como se ha indicado, consta el acuerdo de memoria ambiental. Asimismo, obra la remisión del citado informe de 14 de marzo al Ayuntamiento de Barajas de Melo, con fecha 19 de marzo. Que el POM ha recogido las consideraciones urbanísticas.

PUNTO 3º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO CON ORDENANZAS DE VARA DE REY (CUENCA) PARA APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CUENCA.

Con fecha de entrada 7 de octubre de 2013 se recibe en estos Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Cuenca, el expediente referente a la Modificación Puntual Nº 1 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas (en adelante PDSUO), remitido por el ayuntamiento de Vara de Rey, para el trámite previsto en los artículos 37 del TR LOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, solicitando la aprobación definitiva.

TRAMITACIÓN

FASE MUNICIPAL

ANTECEDENTES:

Providencia de Alcaldía de 4 de marzo de 2013 de iniciar el expediente de modificación puntual nº del PDSUO de Vara de Rey.

Informe de Secretaría sobre el procedimiento, de fecha 8 de marzo de 2013.

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

Concluida la redacción técnica del proyecto de Modificación Puntual, por Resolución de Alcaldía de 6 de mayo de 2013, se somete el proyecto a los trámites de información pública y consulta de las administraciones.

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

- D.O.C.M. nº 92 14-05-2013
- Periódico "La Tribuna de Albacete" 14-05-2013
- Tablón de anuncios
- Certificado municipal sobre resultado del trámite 17-06-2013
(Sin alegaciones)

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

Se solicitan los siguientes informes con fechas 14 y 21 de mayo de 2013, según certificado municipal de 21 de mayo de 2013:

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

Se aportan los siguientes informes, según certificado municipal de 19 de junio de 2013:

- Diputación Provincial: 01-07-2013. Relativo a la CUV-8242.
- Confederación Hidrográfica de Júcar: 09-07-2013.
- Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras del Estado en Cuenca: 07-06-2013.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes: - Cultura: Resolución de los Servicios Periféricos de fecha 5 de julio de 2013 favorable. - Dotacional educativo: 10-6-13.
- Consejería de Agricultura :
 - Servicio de Calidad e Impacto Ambiental: 24-05-2013:" ... *no siendo necesario que sea sometido a evaluación ambiental*".
- Consejería de Fomento.

- Servicio de Urbanismo: 22-05-2013.
- Dirección General de Carreteras: 08-07-2013: Desfavorable.
- Servicio de Industria y Energía: 17-06-2013.
- Agencia del Agua: 21-06-2013 sobre Abastecimiento y 04-07-2013 sobre Depuración.

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

Solicitud del Ayuntamiento de Vara de Rey de fecha 17-06-2013.

Comisión de Concertación Interadministrativa: 09-07-2013; emite el informe único de concertación interadministrativa.

D) Otros documentos.

Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de fecha 9 de septiembre de 2013.

II. Art. 36.3 TR LOTAU. Aprobación inicial

Concluidos los trámites anteriores el Ayuntamiento Pleno efectúa la Aprobación inicial en sesión celebrada el día 27 de septiembre de 2013, y remite el expediente interesando la Aprobación definitiva.

FASE AUTONOMICA

Art. 37 TR LOTAU. Aprobación definitiva

Recibida la solicitud de aprobación definitiva, **con fecha 7 de octubre de 2013** 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 nº1 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas de Vara de Rey (Cuenca), ha sido redactado por D^a. Soledad M^a. Suárez Rubio (licenciada en derecho, abogada y especialista en urbanismo).

ANTECEDENTES

Población: 626 hab., según el padrón municipal de habitantes de 2011.

Planeamiento vigente en el municipio: Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas de Vara de Rey, aprobado por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca en sesión celebrada el 16 de diciembre de 1982.

Los documentos que conforman la modificación son:

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

La modificación puntual tiene los siguientes objetivos:

En primer lugar, modificar las normas urbanísticas que regulan la ordenación del suelo rústico. Teniendo en cuenta la Disposición Transitoria Cuarta del TRLOTAU y la Disposición Transitoria Segunda del RSR que establecen la regulación del suelo rústico en municipios con planeamiento.

En segundo lugar, regular las ordenanzas del suelo rústico del municipio: enumerar y detallar los usos, actividades y actos que podrán acometerse, así como los requisitos precisos para ello, diferenciando los aplicables a usos del sector primario, usos residenciales familiares, usos dotacionales de titularidad pública y usos industriales, terciarios y dotacionales de carácter privado, para las distintas categorías y subcategorías del suelo rústico. Dejando clara la regulación del suelo rústico del municipio en base a las prescripciones que establece el RSR, teniendo en cuenta especialmente las innovaciones establecidas en la regulación de las condiciones definidas por el Decreto 177/2010, de 1 de julio, por el que se modifica el RSR.

Por último, mejorar el cumplimiento de la normativa urbanística del suelo rústico, así como la normativa sectorial aplicable en el suelo rústico.

En el documento se definen las distintas categorías de suelo rústico, el conjunto de normas técnicas y jurídicas necesarias para definir las condiciones particulares de los actos autorizables o permisibles en suelo rústico no urbanizable de especial protección y de reserva, las características y condiciones de las unidades mínimas de cultivo y las condiciones que regulan la aparición de nuevos núcleos de población.

INFORME

El planeamiento vigente en el municipio de Vara de Rey es el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 16 de diciembre de 1982.

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 TRLOTAU, tanto en procedimiento como en contenido.

ACUERDO FINAL

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

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

PUNTO 4º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PALOMERA (CUENCA) PARA APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CUENCA.

En este punto sale de la reunión el representante del Colegio de Arquitectos Fernando Ortega Pozuelo.

Con fecha de entrada 16 de abril de 2013 se recibe en estos Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Cuenca, el expediente referente a la Modificación Puntual Nº 2 de las Normas Subsidiarias, remitido por el ayuntamiento de Palomera, 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

ANTECEDENTES:

Providencia de Alcaldía de 18 de agosto de 2011 de iniciar el expediente de modificación puntual nº 2 de las NNSS de Palomera.

Informe de Secretaría sobre el procedimiento, de fecha 18 de agosto de 2011.

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

Concluida la redacción técnica del proyecto de Modificación Puntual, por providencias de 8 de septiembre de 2011 y de 8 de marzo de 2012, se somete el proyecto a los trámites de información pública y consulta con administraciones.

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

- D.O.C.M. nº 66 30-03-2012
 - Periódico "El Día de Cuenca" 30-03-2012
 - Tablón de anuncios
 - Certificado municipal sobre resultado del trámite 17-05-2012
- (Sin alegaciones)

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

Se solicitan los siguientes informes con fechas 8 de septiembre de 2011, según certificado municipal de 20 de octubre de 2011:

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

Se aportan los siguientes informes, según certificado municipal de 12 de enero de 2012:

- Diputación Provincial: 03-10-2011.
- Confederación Hidrográfica de Júcar: 30-01-2012.
- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales: - Accesibilidad: 21-09-2011.
- Sanidad: 05-10-2011.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes: Resolución de los Servicios Periféricos de fecha 14 de noviembre de 2011 favorable, una vez vistos el informe del Servicio de Protección Cultural y de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de fecha 27-10-2011.
- Consejería de Agricultura :
 - Servicio de Evaluación Ambiental: 14-11-2011.
 - Servicio de Áreas Protegidas y Biodiversidad: 3-11-2011.
- Consejería de Fomento.
 - Servicio de Planeamiento. 28-10-2011.
 - Servicio de Industria y Energía: 28-10-2011.
 - Agencia del Agua: 07-10-2011 sobre Abastecimiento, saneamiento y Depuración.

F) Dictamen de municipios colindantes:

Solicitado con fecha 8 de septiembre de 2011 a los municipios de Buenache de la Sierra y Cuenca.

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

Solicitud del Ayuntamiento de Palomera de fecha 17-01-2012.

Comisión de Concertación Interadministrativa: 09-02-2012: emite el informe único de concertación interadministrativa.

- Resolución de 20/02/2012, de los Servicios Periféricos de Agricultura de Cuenca, sobre la evaluación de impacto ambiental del proyecto: Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Palomera (Cuenca), cuyo promotor es el Ayuntamiento de Palomera (Cuenca). Expediente: PLA-CU-11-0011.].

" ...

4. Afección sobre espacios naturales protegidos, zonas sensibles y demás recursos naturales especialmente protegidos por la legislación ambiental, así como criterios y recomendaciones para optimizar su integración en el medio.

a) Espacios Naturales Protegidos y Zonas Sensibles.

No existe constancia de afección alguna a estos lugares de acuerdo con la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza en Castilla-La Mancha.

b) Hábitats Protegidos y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial.

No existe constancia de afección alguna a estos lugares de acuerdo con la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza en Castilla-La Mancha.

e) Vías pecuarias y Montes de Utilidad Pública.

No existe afección a Montes de Utilidad Pública ni a vías pecuarias.

5. Conclusiones.

[...] resuelve que no es necesario someter el Plan recogido en el expediente "Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Palomera (Cuenca) (Exp. PLA-CU-11-0011)" a una Evaluación del Impacto Ambiental, siempre y cuando se realice conforme a la solicitud presentada, y bajo las prescripciones contenidas en esta Resolución.

Resolución de la Presidencia de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 18 de febrero de 2013, del Expediente de concesión de aguas superficiales de los manantiales "Ojos del Huécar" y "Molinos de Papel", en el término municipal de Palomera (Cuenca), con destino a abastecimiento.

"...

1.- **OTORGAR** al AYUNTAMIENTO DE PALOMERA con C.I.F. P1615800H el aprovechamiento de un volumen máximo anual de 26.124 m³/año con destino a **abastecimiento**, de acuerdo con las características y condiciones que se indican.

2.- **INSCRIBIR** en el Registro de Aguas Públicas el presente otorgamiento con arreglo a las siguientes características y condiciones específicas:

CARACTERÍSTICAS:

SECCIÓN:

A

CLAVE:

2197/2011 (2011CA00005)

UNIDAD HIDROGEOLÓGICA:

8.17 – SERRANÍA DE CUENCA

MASA DE AGUA:

080.118 CRETÁCICO DE CUENCA NORTE

LUGAR:

Nº CAPT	TÉRMINO	PROVINCIA	FINCA	POLÍGONO	PARCELA
				Ref. Catastral	
1	Palomera	Cuenca	OJOS DE HUÉCAR	7	9005
2	Palomera	Cuenca	RINCÓN TÍA MARICONA	9	47
				16158A009000470000TD	

HUSO:

30

COORDENADAS:

Nº CAPT	X (UTM)	Y (UTM)
1	583.337	4.435.762

2	579.180	4.436.635
---	---------	-----------

TITULAR:

AYUNTAMIENTO DE PALOMERA	P1615800H
--------------------------	-----------

CLASE DE APROVECHAMIENTO:

Nº CAPT	TIPO USO	Nº HABITANTES FIJOS		Nº HABITANTES ESTACIONALES	
		PALOMERA	MOLINOS DE PAPEL	PALOMERA	MOLINOS DE PAPEL
1 y 2	Abastecimiento*	109	78	450	160

* el abastecimiento incluye el suministro a comercios e industrias que se abastezcan de la red municipal y el uso ganadero de 35 ovejas.

PLAZO POR EL QUE SE OTORGA: 25 años.

VOLUMEN MÁXIMO ANUAL (m³/AÑO): 26.124

CAUDAL MÁXIMO INSTANTÁNEO (l/s): 2,9

TÍTULO – PLAZO – AUTORIDAD: Resolución de fecha 18 de febrero de Excelentísima Sra. Presidenta de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

- Certificado municipal de fecha 1 de abril de 2013, relativo a la capacidad de depuración.

IV. Art. 36.3 TR LOTAU. Aprobación inicial

Concluidos los trámites anteriores el Ayuntamiento Pleno efectúa la Aprobación inicial en sesión ordinaria celebrada el 7 de marzo de 2013, y remite el expediente interesando la Aprobación definitiva.

FASE AUTONOMICA

Art. 37 TR LOTAU. Aprobación definitiva

Recibida la solicitud de aprobación definitiva, **con fecha 16 de abril de 2013** y durante el periodo consultivo y de análisis, esta Consejería

Requiere al Ayuntamiento de Palomera 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 abril de 2013.

El Ayuntamiento con fecha **26 de abril de 2013** aporta la siguiente documentación:

- Escrito del Ayuntamiento de Palomera de fecha 25 de abril de 2013, por el que se da cumplimiento al artículo 70 ter.3. de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, en redacción dada por la Disposición adicional novena. Modificación de la Ley de Bases de Régimen Local, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, que dispone:

" 3. Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia".

El Ayuntamiento con fecha **8 de junio de 2013** aporta la siguiente documentación:

Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 4 de junio de 2013, en el que indica:

"...Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, se considera que los derechos con los que cuenta en la actualidad el Ayuntamiento de Palomera (Cuenca) permiten atender las necesidades asociadas a la Modificación Puntual Nº 2 ya que se trata de consumos previamente existentes y contemplados en el volumen otorgado en concesión.

Por todo lo anteriormente expuesto, y a los efectos previstos en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, esta Confederación Hidrográfica INFORMA FAVORABLEMENTE, la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE PALOMERA (CUENCA), sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente se deban obtener de este Organismo."

El Ayuntamiento con fecha **18 de septiembre de 2013**, atiende los requerimientos realizados y aporta la siguiente documentación: dos ejemplares de la modificación en soporte informático y papel, debidamente diligenciados y sellados.

ESTUDIO TÉCNICO

El expediente referente a la Modificación Puntual Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Palomera (Cuenca) ha sido redactada por el arquitecto D. Fernando Ortega Pozuelo.

1. ANTECEDENTES

Población: 190 hab., según el padrón municipal de habitantes de 2008.

Planeamiento vigente en el municipio: Normas Subsidiarias de Planeamiento de Palomera, aprobadas por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca en sesión celebrada el 23 de julio de 1991 y Modificación Puntual Nº 1 aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca con fecha 11 de marzo de 1998.

Objeto: reclasificación como Suelo Urbano de Reserva de 1.086,61 m² de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, situados en la zona norte del núcleo de Molinos de Papel, en colindancia con el Suelo Urbano Consolidado.

Los documentos que conforman la modificación son:

- Memoria Informativa.

- Planos de Información.
- Memoria Justificativa.
- Planos de Ordenación.
- Documento de Refundición.

2. PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN:

Primero: la superficie que se pretende clasificar como suelo urbano es de escasa entidad por ser 1.086,61 m².

Del total de superficie se corresponde a los siguientes usos:

- Residencial 323,51 m²
- Espacio libre 113,23 m²
- Viario de sistema local 649,87 m²

Segundo: Los límites en los planos de las NNSS de la clasificación como suelo no urbanizable especialmente protegido, no son claros respecto a las zonas colindantes a los núcleos urbanos. Ya que el plano correspondiente está a una escala muy pequeña y es poco preciso respecto a los límites de clasificación y calificación. Al estar esta zona edificada con anterioridad a la aprobación de las NNSS del municipio y no tener ningún valor, no se entiende el por qué se clasificó como suelo no urbanizable especialmente protegido.

Tercero: La justificación del porqué se califica esta zona como suelo no urbanizable especialmente protegido por cuestiones ambientales y paisajísticas, no se corresponde a la realidad existente: una zona colindante con el suelo urbano, con edificaciones preexistentes (principios del S XX), con redes de suministro urbano, y con unas características específicas de un suelo urbano consolidado.

Cuarto: de conformidad con el art. 111 B del RPLOTAU, se adscriben al Suelo Urbano de Reserva estos terrenos contiguos al casco urbano consolidado que cuentan, desde hace tiempo, con servicio de las redes necesarias, tanto alcantarillado, luz y abastecimiento de agua.

Quinto: la zona de ampliación propuesta como SUR está en gran parte delimitada en su borde exterior por viales (parte de ellos pavimentados).

Sexto: En los planos catastrales realizados en el año 1992 y posteriores, aparece la zona dentro de la delimitación de suelo urbano con nombre de calle incluso (calle eras altas).

USOS:

El uso principal propuesto es el residencial.

INTENSIDAD Y DENSIDAD POBLACIONAL:

La ampliación propuesta es zona colindante con el suelo urbano, con edificaciones preexistentes y habitadas (principios del S XX): dos antiguas viviendas, un pajar no habitable, un antiguo almacén y el edificio donde está el transformador de la eléctrica.

La superficie calificada como Ordenanza "Casco Urbano" es de 1.086,61 m² de suelo, de éstos, 323,51 m² de suelo están destinados a uso residencial. Esta ordenanza permite la construcción de dos plantas y el bajo cubierta destinado a cámara, por lo tanto, 323,51 m²s residenciales por 2 plantas permitidas, resultan 647,02 m²t edificables.

Teniendo en cuenta el cálculo de 3 habitantes por cada 100 m²t, resulta un aumento máximo de 20 habitantes potenciales.

INFORME

El planeamiento vigente en el municipio de Palomera son las Normas Subsidiarias aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 23 de julio de 1991 y una modificación puntual aprobada el 11 de marzo de 1998.

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.

Ha quedado acreditado, conforme al art. 120.2 del RLOTAU, la pérdida de los valores que en su día le hicieron merecedor de protección, según la resolución de la Consejería de Agricultura.

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

ACUERDO FINAL

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

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

PUNTO 5º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 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

Entra el representante del Colegio de Arquitectos D. Fernando Ortega Pozuelo.

Con fecha de entrada 15 de julio de 2013 se recibe en estos Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento, el expediente referente a la Modificación Puntual nº 1 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

A. FASE MUNICIPAL

VI. Art. 36.2 TRLOTAU: Trámite de aprobación inicial

Concluida la redacción técnica del proyecto de Modificación Puntual, por resolución de Alcaldía de 25 de julio de 2012, se somete a:

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

- D.O.C.M. Nº 161 17-08-2012
- Periódico "El Día de Castilla-La Mancha" 17-08-2012
- Tablón de anuncios
- Certificado de Secretaría del Ayuntamiento de fecha 25-02-2013, según el cual no se han presentado alegaciones.

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

Se solicitan los siguientes informes con fecha 25 de julio de 2012, según escrito del Ayuntamiento de fecha 20 de agosto de 2012.

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

Se aportan los siguientes informes:

- Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes: Resolución de 26-09-2012, favorable, visto el informe del Servicio de Patrimonio Cultural. Informe de fecha 20-08-2012, relativo a la no afección al dotacional educativo.
- Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento.
 - Servicio de Industria y Energía: 03-09-2012.
 - Servicio de Planeamiento: 20-09-2012.
- Agencia del Agua: abastecimiento (20-09-2012) y depuración (05-10-2012).
- Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura: Resolución de 4 de julio de 2012. "...no es necesario someter el plan... a una evaluación de impacto ambiental,..".
- Confederación Hidrográfica del Júcar: 05-10-2012. "... INFORMAR FAVORABLEMENTE..."
- Servicios Periféricos de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales: Salud Pública: 07-08-2012 Favorable; Accesibilidad 03-08-2012 Favorable.
- Delegación Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha. Servicio de Protección Ciudadana: 05-10-2012.
- Ministerio de Fomento. Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha: 31-07-2012: DESFAVORABLE.
- Ministerio de Hacienda. Delegación de Cuenca: 17-08-2012: "...el Estado no es propietario de ningún bien inmueble en ese municipio".

Comisión de Concertación Interadministrativa: Art. 10.6 del TRLOTAU.

Solicitud del Ayuntamiento de Villar de Olalla de fecha 24-09-2012.

Comisión de Concertación Interadministrativa: 16-10-2012: emite el informe único de concertación interadministrativa.

Otros informes obrantes en el expediente:

- Ministerio de Fomento. Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha, de fecha 11-02-2013: " *Vista la documentación recibida y una vez recabado el informe de la Unidad de Carreteras del-Estado en Cuenca, esta Demarcación de Carreteras, en uso de la competencia establecida en la Resolución de delegación de atribuciones de 23 de julio de 2012 (B.O.E. 25/07/2012) de la Dirección General de Carreteras, INFORMA FAVORABLEMENTE Modificación Puntual Nº 1 del Plan de ordenación Municipal de Villar de Olalla en base a lo siguiente:*

En la nueva documentación recibida, se ha rediseñado intersección en la N-420, acceso al matadero, que cumple con todos los movimientos y se ha retranqueado hasta zona de servidumbre la línea subterránea de media tensión, dando cumplimiento a las prescripciones establecidas en el informe de fecha 31 de julio de 2012".

- Servicio de Calidad e Impacto Ambiental, de los SSPP de la Consejería de Agricultura en Cuenca de fecha 05-02-2013: En relación con el nuevo acceso desde la CN-420: "...no siendo necesario ser sometido a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental".

VII. Art. 36.3 TRLOTAU. Aprobación Inicial

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 22 de febrero de 2013, "ACUERDA:

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

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

TERCERO. *Una vez obtenida la citada resolución, y sólo en caso de que ésta se emita en sentido favorable, elevar el expediente de Modificación Puntual nº 1 del Plan de Ordenación Municipal de Villar de Olalla a los Servicios Periféricos de Cuenca de la Consejería de Fomento, con el fin de que resuelva sobre su aprobación definitiva, en virtud de lo dispuesto en el artículo 135.3 del, Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.*

B. FASE AUTONÓMICA

I. Art. 37 TRLOTAU. Trámite de Aprobación Definitiva

Minoración de estándares dotacionales:

Con fecha 25 de febrero de 2013, el ayuntamiento de Villar de Olalla remite el expediente a la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial, solicitando la necesaria resolución de aprobación de la minoración de los estándares de reserva de suelo para dotaciones públicas en el ámbito del sector 4 industrial del POM.

La Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial, con fecha 6 de septiembre de 2013 remite el expediente para su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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

- Acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 17 de junio de 2013:... *"De conformidad con lo dispuesto en los artículos 31.2 del TRLOTAU, 25 del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1.n) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el Proyecto de Modificación N° 1 del Plan de Ordenación Municipal de Villar de Olalla consistente en la minoración de los estándares legales de dotaciones públicas en el ámbito del Sector-4 Industrial (SUB-4-IND), con carácter previo a la Resolución que adopte la Consejera de Fomento, por los siguientes motivos:*

- *Se cumplen los requisitos previstos en los artículos 31.2 TRLOTAU y 25 del Reglamento de Planeamiento al tratarse de un complejo industrial aislado, proponerse una minoración del 11,03 % de las dotaciones públicas legales exigibles y compensarse con una superficie equivalente de dotaciones privadas.*
- *El Ayuntamiento considera innecesario que se efectúe una reserva del 5% destinada a equipamientos públicos, entendiendo justificada y conveniente la minoración para incentivar la actividad empresarial y promover su permanencia en el municipio.*
- *La actividad de matadero que se pretende ampliar se reconoce como un servicio esencial en la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y en los casos en los que el municipio es titular de dicho servicio público los terrenos adscritos al mismo tiene carácter demanial calificándose en los planes como dotacionales públicos, por lo que el objeto mismo de la Modificación es la ampliación de un servicio esencial para el municipio aunque su titularidad sea privada."*

RESOLUCIÓN DE 24 DE JUNIO DE 2013 DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, POR LA QUE SE APRUEBA LA MINORACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DE RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS EN EL ÁMBITO DEL SECTOR 4 INDUSTRIAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VILLAR DE OLALLA (CUENCA). (Publicada en el DOCM nº 174, de 9 de septiembre de 2013).

"En virtud de los antecedentes y consideraciones que obran en el expediente de la Modificación Puntual n° 1 del POM de Villar de Olalla (Cuenca) en el ámbito del Sector 4 Industrial (SUB 4-IND), de conformidad con lo establecido en el artículo 31.2 del TRLOTAU y con el informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo adoptado en sesión celebrada el 17 de junio de 2013, he resuelto:

Aprobar la minoración de estándares de reserva de suelo para dotaciones públicas regulada en el artículo 31.2 del TRLOTAU propuesta en la Modificación n° 1 del Plan de Ordenación Municipal de Villar de Olalla para el ámbito del Sector 4 Industrial (SUB 4-IND), al cumplirse las

condiciones legalmente establecidas por tratarse de un sector industrial aislado, que dista alrededor de dos kilómetros del núcleo urbano, y proponerse una minoración del 11,03% de las reservas legalmente exigidas, compensándose dicha minoración con una superficie equivalente de dotaciones privadas”.

Recibida la solicitud de aprobación definitiva, **con fecha 15 de julio de 2013** y durante el período consultivo y de análisis, esta Consejería:

Requiere al Ayuntamiento de Villar de Olalla 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 31 de julio de 2013.

El Ayuntamiento con fecha **27 de septiembre de 2013**, atiende el requerimiento y aporta la siguiente documentación: certificados relativos a los acuerdos adoptados en los plenos de 1 de agosto de 2013 donde se deja sin efecto el mencionado acuerdo QUINTO del pleno del pasado 22 de febrero de 2013 y de fecha 25 de septiembre de 2013, en el que se aprueban las modificaciones que incluye la subsanación de la memoria informativa, normas urbanísticas y texto del documento refundido.

ESTUDIO TÉCNICO

El expediente referente a la Modificación Puntual Nº 1 del Plan de Ordenación Municipal Villar de Olalla (Cuenca), ha sido 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 y una modificación puntual aprobada en sesión celebrada el 4 de octubre de 2012.

Objeto de la Modificación:

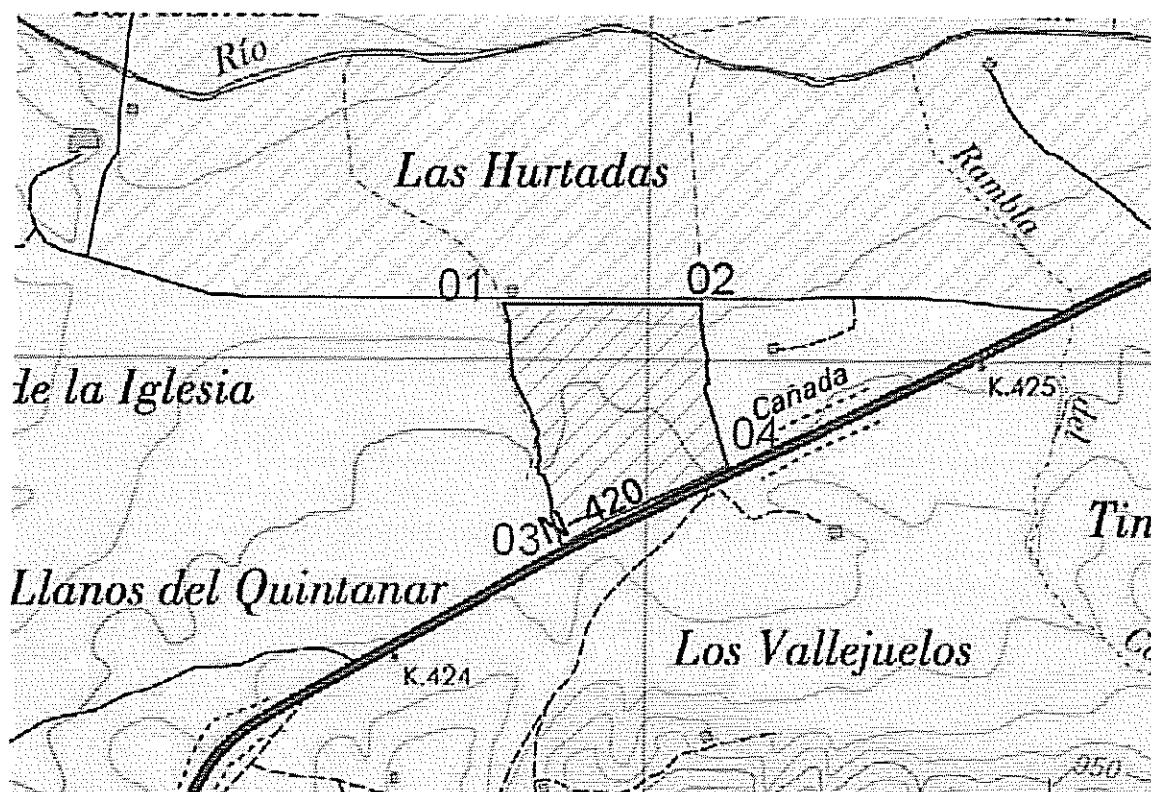
- Creación del nuevo S.4 industrial, reclasificando suelo rústico a suelo urbanizable en una superficie de 89.573,59m²s.
- Creación de una nueva ZOU. 4 industrial, tipología específica.
- Creación de tres nuevas ordenanzas.
- Modificación de los artículos 93 y 94 de las Normas urbanísticas.

Los documentos que conforman la modificación son:

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

Memoria informativa:

Ámbito de la modificación puntual:



El ámbito objeto de la reclasificación de suelo rústico de reserva, de especial protección de infraestructuras y ambiental-pecuario, a suelo urbanizable, que define la presente MP, linda al Norte con franja de terreno de 4,5m de ancho paralela a el camino Hurtados o "De Las Hurtadas" (parcela 9006 del polígono 514), al Este con acequia (parcela 9005 del polígono 514), al Sur con la carretera N-420 y al Oeste con acequia (parcela 9004 del polígono 514).

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

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

MEMORIA JUSTIFICATIVA

OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

Es objeto de la MP, propiciar la creación de un nuevo sector de suelo urbanizable y uso global industrial, que permita la ampliación de la actividad industrial ya existente (matadero porcino, sala de despiece y almacenamiento frigorífico), ampliación que no es posible realizar siendo la clasificación del suelo la de rústico, por suponer el rebasamiento de la ocupación máxima tolerable

según lo dispuesto en la Instrucción Técnica de Planeamiento dictada por orden de 31 de marzo de 2003 de la Consejería de Obras Públicas.

Para ello, se plantea la reclasificación a suelo urbanizable de 89.573,59m²s, de suelo rústico mayoritariamente de reserva (unos 83.253,59m²s) y, en una pequeña proporción, de especial protección de infraestructuras (unos 4.720m²s), vinculada a la carretera nacional y de especial protección ambiental vinculada a la vía pecuaria (unos 1.600m²s).

En cuanto a la vía pecuaria, cabe recordar que el trazado de la misma reflejado en el POM, y en base al cual se asignó la clasificación de SRNUEP Ambiental, no es correcto, según se explicó en la memoria informativa, por lo que en realidad no se ve afectado suelo pecuario, siendo en consecuencia errónea la clasificación de especial protección ambiental efectuada por el POM, según se comprueba en los planos de ordenación de la presente MP (plano OE), donde se ha señalado el trazado real de la vía pecuaria y se ha marcado la clasificación de especial protección ambiental de su anchura más una franja de 5m a cada lado, que debería haber reflejado el POM.

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

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

Delimitación preliminar del ámbito de actuaciones urbanizadoras.

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

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

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

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

Si consideramos el área inundable en un periodo de retorno de 500 años, vemos que tan sólo pequeñas áreas de las zonas verdes que se ubican en los laterales Este y Oeste del sector, se ven afectadas por la inundación. Sin embargo, cabe recordar que estas zonas verdes, son zonas verdes de riberas de cauces, donde la posibilidad de inundación es intrínseca a su propia naturaleza. Teniendo en cuenta que la presente MP, según se justifica, busca mantener su

carácter natural de ribera, podemos concluir que no se generaría problema alguno con la posible inundación puntual en determinadas áreas de las zonas verdes propuestas.

Usos, intensidades y densidades.

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

En cuanto a la intensidad edificatoria propuesta, se plantea una edificabilidad máxima lucrativa de uso industrial en el sector, de **49.305,01m²c**, fruto de aplicar un coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta de 0,70 m²c/m²s (fijado para posibilitar un desarrollo adecuado de la industria en cuestión), y de uso dotacional de equipamiento privado, de **2.239,34m²c**, fruto de aplicar un coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta de 1,00m²c/m²s (coeficiente fijado por la ordenanza 4ª "equipamientos y dotaciones" del vigente POM). **La edificabilidad lucrativa total es, por tanto, de 51.544,35m²c.**

Área de reparto

El POM vigente no presenta ningún sector ni unidad de actuación de uso industrial. Este sector constituye el área de reparto y el porcentaje de cesión será el 10%.

Ordenanzas tipológicas.

El POM no establece ordenanza tipológica para el uso industrial, siendo obligado que la presente MP la defina. Esta nueva ordenanza se denominará "*Ordenanza 5ª. Industrial*".

En cuanto a los equipamientos, tanto público como privados, la presente MP se remite a la ordenanza 4ª "equipamientos y dotaciones" del POM.

En lo referente a las zonas verdes, las especiales características de las previstas en la MP, hace improcedente la aplicación de la ordenanza 3ª "zonas verdes y espacios libres" del POM, por lo que esta MP ha de definir necesariamente una nueva ordenanza para las zonas verdes vinculadas a cauces. Esta nueva ordenanza se denominará "*Ordenanza 3ª-b. Zonas verdes de ribera*".

En lo referente a los suelos destinados a la construcción de CT, a pesar de ser dotaciones de equipamientos de infraestructuras (DEIS), sus especiales características hacen inaplicable la ordenanza 4ª "equipamientos y dotaciones" del POM, siendo obligado que la MP defina una nueva ordenanza que regule este tipo de construcciones. Esta nueva ordenanza se denominará "*Ordenanza 4ª-b. Centros de Transformación*". La invalidez de las determinaciones referentes a ocupación y retranqueos establecidos en la vigente ordenanza 4ª (zona de equipamientos y dotaciones) para este tipo de instalaciones justifica la creación de la nueva ordenanza. Dichas determinaciones son válidas y correctas para los equipamientos con carácter general, pero no así para los CT, dadas las especiales características de estos elementos.

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

Unidades de actuación.

Se establece una única unidad de actuación, a desarrollar mediante PAU de gestión indirecta, coincidente con el nuevo sector de suelo urbanizable, cumpliendo así con lo dispuesto en el

artículo 113.1 del TRLOTAU. Al coincidir la UA con el sector, queda incluido en la misma el SG viario, a efectos tanto de obtención del suelo como de urbanización (artículo 126.1.a y 126.2.a del TRLOTAU).

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

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO V. CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Se estará a lo dispuesto en las vigentes NNUU del POM en todo salvo en el apartado 93, en lo referente a la altura libre en ZONA INDUSTRIAL, y en el apartado 94, que se modifican para contemplar las alturas libres exigibles al uso industrial en plantas bajo rasante y superiores a la baja, así como para regular las construcciones sobre la altura máxima autorizables en uso industrial.

CAPÍTULO IX. ORDENANZAS PARTICULARES.

Se estará a lo dispuesto en las vigentes NNUU del POM en todo salvo en el apartado 132.

Las parcelas dotacionales de equipamientos SLDE y DE-Pv, se regirán por lo establecido en la *Ordenanza 4ª Equipamientos y Dotaciones* de las vigentes NNUU del POM, debiendo aclarar, dada la redacción algo confusa del apartado "APROVECHAMIENTO" de esta ordenanza, que en la parcela de equipamiento privado "DE-Pv", la edificabilidad máxima materializable será en todo caso de 2.239,34m²c (fruto de aplicar un coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta de 1m²c/m²s), lo cual deberá reflejarse de manera inequívoca en el proyecto de reparcelación, para su acceso al Registro de la Propiedad. Por último, procede matizar que en la parcela DE-Pv sólo se podrán materializar equipamientos DEDU, DSA y D-CU-DE.

Se generan tres nuevas ordenanzas tipológicas, aplicables a:

- Las zonas verdes de ribera (SLZV-01 y SLZV-02): *Ordenanza 3ª-B: Zonas verdes de ribera*
- Los Centros de transformación (DEIS-CT): *Ordenanza 4ª-B: Centros de Transformación*
- La parcela industrial (IND): *Ordenanza 5ª: Industrial*

El contenido de las nuevas ordenanzas tipológicas es el siguiente:

ORDENANZA 3ª-B ZONAS VERDES DE RIBERA

Comprende la señalada en el Plano de Planeamiento como 3ª-B.

Quedan sometidos a esta ordenanza los tramos urbanos de las riberas de los ríos, siempre que éstos no estén canalizados.

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

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

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

No se autoriza ningún tipo de edificación.

CONDICIONES DE LOS USOS

-Uso global mayoritario: Dotacional.

-Uso pormenorizado: Uso de zonas verdes.

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

-Usos prohibidos: el resto.

CONDICIONES DE LA VEGETACIÓN

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

ORDENANZA 4ª-B CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

Comprende la señalada en el Plano de Planeamiento como 4ª-B.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS

-Parcela mínima: no se establece.

-Frente mínimo de parcela: no se establece.

-Fondo mínimo de parcela: no se establece.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

-Retranqueo a vía pública: libre.

-Retranqueos a linderos: libre.

-Fondo edificable: no se limita.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

-Ocupación máxima de parcela sobre rasante: 100%.

-Ocupación máxima de la parcela bajo rasante: 100%.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

-La edificabilidad máxima se obtendrá como resultado de aplicar las condiciones de retranqueos, ocupación y alturas.

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA

-Alineaciones y rasantes: las fijadas en el plano "OD.2".

-Número máximo de plantas y altura sobre rasante: 1 planta – 3,5m.

-Número máximo de plantas bajo rasante: 1.

-Vuelos: no se permiten.

CONDICIONES DE LOS USOS

-Uso global mayoritario: Dotacional.

-Uso pormenorizado: Uso de Infraestructuras-servicios urbanos privado.

-Usos compatibles: ninguno.

-Usos prohibidos: todos salvo el pormenorizado.

CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS

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

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

-Las medianeras al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto exterior y calidad sean tan dignos como los de las fachadas, salvo en la altura que sea susceptible de ocultarse por la nueva construcción colindante, en cuya zona se permite que el acabado sea al menos enfoscado o enlucido y pintado, debiendo, en cualquier caso, garantizar su conservación y condiciones estéticas adecuadas. El tratamiento de las medianeras será obligación de quien las deje vistas con motivo de la edificación o demolición de un inmueble, independientemente de que se trate de su propio muro o del colindante.

ORDENANZA 5ª INDUSTRIAL

Comprende la señalada en el Plano de Planeamiento como 5ª.

CONDICIONES DE LAS PARCELAS

-Parcela mínima: 500m²s.

-Frente mínimo de parcela: 15m.

-Fondo mínimo de parcela: 20m.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

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

-Fondo edificable: no se limita.

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

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

-Ocupación máxima de parcela sobre rasante: 85%.

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

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

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

-Tipología edificatoria: Específica.

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA

- Alineaciones y rasantes: las fijadas en el plano "OD.2".
- Número máximo de plantas y altura sobre rasante: 3 plantas - 15m. En las instalaciones necesarias para el proceso industrial no se limita la altura.
- Número máximo de plantas bajo rasante: 3.

CONDICIONES DE LOS USOS

- Uso global mayoritario: industrial.
- Uso pormenorizado: industrial productivo y de almacenaje.
- Usos compatibles: terciario comercial, hotelero y de oficinas, residencial unifamiliar para la vivienda del guarda de la instalación (superficie construida máxima de 200m²), y dotacional de equipamiento de infraestructuras y servicios urbanos, educativo, cultural, deportivo, administrativo institucional y sanitario asistencial.
- Usos prohibidos: el resto.

CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS

- Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.
- Las fachadas serán tratadas de manera uniforme en su composición, calidades y texturas incluyendo en cualquier caso las plantas bajas y remates de la edificación.
- Las medianeras al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto exterior y calidad sean tan dignos como los de las fachadas debiendo, en cualquier caso, garantizar su conservación y condiciones estéticas adecuadas.

OTRAS CONDICIONES

- Aparcamiento en el interior de la parcela: Se establece una dotación mínima de 1 plaza/200m²c.
- Espacios para carga y descarga: deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.
- Segregación de parcelas: se permite cumpliendo las condiciones de parcela mínima establecidas en la presente ordenanza. La autorización de la segregación de la parcela industrial, queda condicionada a la modificación de las condiciones del acceso desde la carretera N-420, según marque el Ministerio de Fomento.
- Los vallados o cerramientos sean seguros para la fauna, no presentando voladizos o viseras superiores, ni alambres de espino u otro tipo de elementos cortantes, punzantes o rebabas.
- Para disminuir la incidencia visual de la instalación, se instalará una pantalla vegetal en el perímetro de las instalaciones, compuesta exclusivamente por especies o subespecies autóctonas, con cuidado de no introducir variedades exóticas o propias de jardinería, utilizando para ello especies como: Retama sphaerocarpa, Jasminum fruticans, Quercus coccifera, o Lonicera etrusca, entre otras.

FICHA RESUMEN DEL SECTOR

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	SECTOR 4-INDUSTRIAL (SUB 4-IND)
-------------------------------------	--

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANIZABLE	Sector de suelo urbanizable (art. 46 TRLOTAU)
---	--

C.- PLANO DE SITUACIÓN MP.	Ver plano OD.I de la
--------------------------------------	----------------------

D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.- Objetivos de la ordenación: Creación de nuevo sector de uso industrial para ampliación de actividad industrial existente.		
D.2.- Superficie total de la UA:		89.573,59m2 suelo
D.3.- Superficie de sistemas generales adscritos:	Red viaria (interior)	5.659,69 m2suelo
D.4.- Superficie del ámbito de la UA (total - SG):		83.913,90 m2suelo
D.5.- Uso mayoritario:		Industrial
D.6.- Edificabilidad de la UA:		51.544,35m2construidos (49.305,01m2c uso ind. + 2.239,34m2c uso equip. Priv.)
D.7.- Densidad poblacional:		---
D.8.- Aprov. objetivo del ámbito de la UA:		0,61425u.a./m2suelo
D.9.- Área de Reparto y aprov. tipo:	Sector	0,57544u.a./m2suelo
D.10.- Porcentaje de cesión de aprov. tipo:		10%
D.11.- Porcentaje de vivienda protegida:		---
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:		
-El aprovechamiento coincide con la edificabilidad por ser iguales los coeficientes de ponderación fijados por el POM para el uso industrial y para el uso dotacional de equipamientos (0,60).		
-Se delimita una única unidad de actuación urbanizadora. Desarrollo mediante PAU de gestión indirecta. La ejecución de los SSGG (art. 126.2.a TRLOTAU), así como la modificación del enlace con la N-420 (art. 115.1.h TRLOTAU), será por cuenta de los propietarios de suelo.		

E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

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

E.1.1. Zonas Verdes:	8.959,69m2suelo
E.1.2. Equipamientos:	2.239,34m2suelo
E.1.3. Aparcamientos públicos:	130 plazas (4 accesibles)
E.1.4. Red viaria:	0m2suelo

E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:	70.435,73m2 industrial + 2.279,14m2s dot. equip.
E.3.- Usos pormenorizados y ordenanzas edificatorias de aplicación:	-Dotacional de zonas verdes (ord. 3ªB ZV de ribera) -Dotacional de equipamientos (ord. 4ª POM) -DEIS-CT (ord. 4ª-B Centros de Transformación) -Industrial (ord. 5ª Industrial)

E.4.- Observaciones:

En la parcela DE-Pv sólo podrán materializarse equipamientos DEDU, DSA y DCUDE

Justificación de la minoración de Estándares legales de dotaciones públicas.

Se establece el Sector-4 Industrial (SUB-4-IND), que de acuerdo con la ficha tiene las siguientes determinaciones:

	Modificación Nº 1	ART. 31	ART. 31.2
SUPERFICIE TOTAL	89.573,59 m2		
SUPERFICIE SG ADSCRITOS	5.659,69 m2		
SUPERFICIE DE ÁMBITO	83.913,90 m2		
USO MAYORITARIO	INDUSTRIAL		
EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO	51.544,35 m2c		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL ÁMBITO	0,61425 u.a.		
ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO	0,5757 u.a.		
ZONAS VERDES SL	8.959,59 m2	8.391,39	
EQUIPAMIENTOS SL	2.239 m2	4.195,7	
DOTACIONES PÚBLICAS	11.198,59 m2	12.587,09 m2	6.293,55 m2
DOTACIÓN PRIVADO	2.279,14 m2		1.388,5 m2
SUELO INDUSTRIAL	70.435,73 m2		
PLAZAS DE APARCAMIENTO	130	128,86	

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR

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

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

CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 31.2. TRLOTAU

El artículo 31.2 y 25 del Reglamento de planeamiento posibilitan la minoración de los estándares legales de dotaciones, estableciendo este último: *"Mediante resolución motivada del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, dictada previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo, los límites fijado en el artículo 22 de este Reglamento podrán minorarse siempre que se trate de sectores (S) autónomos cuyo destino sea el turístico o de ocupación estacional, de tipología residencial unifamiliar y con densidad inferior a 10 viviendas por hectárea o de complejos industriales, terciarios o dotacionales aislados, siempre que queden provistos de servicios y dotaciones privadas de superficies equivalentes.*

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

El Sector-4 Industrial (SUB-4-IND) del Plan de Ordenación Municipal, se trata de un sector industrial aislado y separado más de 2.200 metros del suelo urbano de municipio por lo que cumple los requisitos de complejo industrial aislado.

La minoración planteada en la Modificación nº 1, no supone una disminución de las reservas dotacionales públicas mayor del 50%, ya que de acuerdo con el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento, las reservas previstas *"En sectores (S) de uso global industrial, terciario o dotacional la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario, será como mínimo el*

quince por ciento de la superficie total ordenada descontada la correspondiente a los sistemas generales (SG) adscritos, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes (ZV)", por lo que la reserva mínima destinada a dotaciones públicas en el presente sector es de 12.587,085 m2, de los que 8.391,39 m2 deben destinarse a zonas verdes y se hallan calificados como zona verde 8.959,59 m2 (10,68 %) y como equipamiento público 2.239 m2 (2,67 %), por lo que la reserva total destinada a dotaciones públicas es del 13,34 % de la superficie total ordenada, lo que equivale al 88,97% de la mínima exigible. Asimismo la reserva de zonas verdes públicas es superior al estándar legalmente exigible.

Respecto a la provisión exigida de servicios y dotaciones privadas de superficies equivalentes se califica con destino dotacional de equipamientos privados una superficie de 2.279,14 m2, mayor de los 1.388,5 m2 requeridos para complementar los estándares.

Dicha superficie de equipamiento privado debe considerarse equivalente a la de equipamiento público también en cuanto al destino, ya que le es de aplicación también la Ordenanza Dotacional de Equipamiento (Ord. 4 del Plan de Ordenación Municipal)

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

INFORME

El Planeamiento vigente en el municipio es 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 y una modificación puntual aprobada en sesión celebrada el 4 de octubre de 2012.

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

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

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

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

ACUERDO FINAL

En base a lo anterior y a los informes favorables que constan en el expediente, así como por considerar que se da cumplimiento a las determinaciones establecidas en el TR LOTAU y ha sido tramitado en debida forma, es por lo que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con los artículos 37.3 del TRLOTAU, 136.3 del RPLOTAU y 10.1.d) del Decreto 235/2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, acuerda por unanimidad, la **aprobación definitiva** del expediente de **Modificación Puntual nº 1 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 6.- EXPEDIENTE 12/13, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "VALLADO DE FINCA SITA EN CARRETERA DE ÁLCÁZAR", PROMOVIDO POR DOÑA JULIA TORRALBA VALENCIA, DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUENCA (CUENCA).

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 12 de julio de 2012, tiene entrada en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito del remitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Cuenca (en adelante GMU), donde se pone en conocimiento de que por ese Ayuntamiento se esta tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando, de acuerdo con lo previsto en el artículo 172 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU), el informe previo favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo.- Revisada la documentación remitida por parte del Servicio de Urbanismo de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, se comprueba que el expediente ha sido remitido completo.

La documentación remitida, en lo que aquí interesa, es la siguiente:

1. Informe favorable del Servicio de Patrimonio Cultural de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 5 de junio de 2013.
2. Informe del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 23 de mayo de 2013, donde se concluye que no es necesario el sometimiento del proyecto que nos ocupa a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
3. Memoria descriptiva y valorada.
4. Escrito del promotor de fecha 18 de diciembre de 2012 en el que reconoce su obligación de demoler el vallado sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera el Ayuntamiento de Cuenca.
5. Informes municipales de fechas 21 de febrero de 2013, 19 de marzo de 2013 y 29 de abril de 2013, de donde se desprende, en lo que ahora nos ocupa, lo siguiente:
 - Parcela incluida en suelo urbanizable (Sector 7. "Carretera de Alcázar Oeste) del vigente PGOU de Cuenca.
 - El vallado se pretende instalar sobre el suelo urbanizable (Sector 7. "Carretera de Alcázar Oeste) sin el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora aprobado.
 - Tiene carácter provisional, y dadas sus características, podrá ser desmontado o demolido sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubica.



- Considerando su escasa entidad constructiva y sencillez técnica, requiere de obra mínima que permitirá que la instalación sea fácilmente desmontable.
- Las obras de vallado propuesto no impiden la ejecución del planeamiento.
- Las obras de vallado no implican un uso residencial.
- Las obras propuestas no se encuentran expresamente prohibidas por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.
- El vallado debe realizarse en la zona de servidumbre (a un mínimo de 8 metros de la arista exterior de la explanación de la carretera y del camino), siempre que se trate de un cerramiento metálico sin obra de fábrica (pues hasta la línea límite de edificación está prohibida cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes)."

ESTUDIO TÉCNICO

Examinada la memoria y documentación que conforma el expediente remitido, correspondiente al proyecto de instalación de un "Vallado de finca sita en la carretera de Alcázar", concretamente en la parte de la parcela clasificada por el PGOU de Cuenca como suelo urbanizable (Sector 7. "Carretera de Alcázar Oeste donde no se ha aprobado su desarrollo), promovido por Doña Julia Torralba Valencia resulta que se trata de una obra provisional de carácter desmontable, sin vocación de permanencia según se desprende tanto de los datos de hecho, como de las características técnicas, que se indican a continuación:

Objeto del Proyecto.

El objeto del presente proyecto es la instalación de un vallado metálico perimetral de la parte de la parcela descrita situada en suelo clasificado como Suelo Urbanizable sin Programa de Actuación Urbanizadora aprobado. La parcela en cuestión tiene la referencia 3242002WK7334A0001IX.

Descripción del Proyecto.

Se pretende el vallado parcial de la parcela antes citada, situada en Suelo Urbanizable sin Programa de Actuación Urbanizadora aprobado. En concreto se vallarán 176 metros lineales. El acceso se llevará a cabo desde el "Camino a Villar de Olalla".

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La figura de la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, se recoge en el artículo 172 del TRLOTAU, y se desarrolla, en lo que aquí nos interesa, en el artículo 18 del RDU. Estos preceptos establecen al respecto lo siguiente:

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

"1.- Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, usos y obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.

2.- La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Así, deben de entenderse como obras provisionales aquellas que son "fácilmente desmontables", pues la provisionalidad hace referencia a la facilidad de su desmontaje. Posteriores sentencias han delimitado este concepto, como por ejemplo, la sentencia del Tribunal

Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 30 de abril de 2007, o la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 30 de marzo de 2007.

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

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

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

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con el art. 10.1.h) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del 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 7.- INFORME SOBRE EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "TORRE DE MEDICIÓN DE VIENTO", PROMOVIDO POR LA MERCANTIL "ABO WIND ESPAÑA S.A.U.", DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CAMPILLO DE ALTObUEY (CUENCA).

Con fecha 25 de abril de 2013, tiene entrada en estos Servicios Periféricos, escrito del Ayuntamiento de Campillo de Altobuey (Cuenca), donde se pone en conocimiento que por ese Ayuntamiento se esta tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando informe previo favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

1. Según se afirma por parte del Ayuntamiento de Campillo de Altobuey, la mercantil "ABO WIND ESPAÑA S.A.U.", ha solicitado licencia municipal ante ese Ayuntamiento para instalar una torre de medición de vientos meteorológica en la parcela 99 del polígono 39 de ese término municipal.
2. El Ayuntamiento de Campillo de Altobuey, previos los trámites que considera oportunos, y como ha sido señalado con anterioridad, con fecha 25 de abril de 2013, remite el expediente a la Comisión Provincial Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca solicitando el referido informe previo favorable.
3. Visto el expediente remitido, con fecha 26 de abril de 2013, desde estos Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca se remite escrito al Ayuntamiento de Campillo de Altobuey, al objeto de que completara la documentación necesaria para la emisión del correspondiente informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el referido proyecto.
4. Con fechas 20 de mayo de 2013 y 13 de septiembre de 2013, el Ayuntamiento de Campillo de Altobuey, remite la documentación requerida, a excepción de la autorización o informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular (únicamente consta la solicitud del informe).
5. Con fecha 1 de octubre de 2013 tiene entrada en estos Servicios Periféricos la citada autorización (remitida directamente desde los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Cuenca).
6. Completado el expediente administrativo, en el mismo consta la siguiente documentación:
 - Informe municipal de fecha 6 de mayo de 2013. En dicho informe se establece lo siguiente:
 - " Que los usos y obras solicitadas tienen carácter provisional según se justifica en el proyecto por el carácter desmontable de las mismas sin causar perjuicios al entorno ni al medio en que se ubiquen.*
 - . Las obras son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.*
 - . No se trata de usos residenciales ya que la instalación que se pretende está debidamente justificada con el fin de estudiar la viabilidad de un parque eólico en la zona con el consiguiente beneficio público que ello supondría para el municipio sin que en ningún caso la instalación pretendida pueda perjudicar tal beneficio.*
 - . No impide en ningún caso la ejecución del POM, ni están prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni el Plan de Ordenación Municipal.*
 - . Se ha presentado escrito, de acuerdo con lo establecido en el art. 18 del reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU, escrito dirigido a este Ayuntamiento, donde se acepta que la citada licencia podrá ser revocada cuando así lo acuerde la Administración Municipal de forma motivada (en consonancia con el artículo 172.1 del TRLOTAU) en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna y, tras la concesión de la licencia, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su propia normativa."*

- Informe de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca (Servicio de Calidad e Impacto Ambiental) de fecha 23 de mayo de 2013, donde se concluye que no es necesario que el proyecto se someta a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental. No obstante en dicho informe se indican las siguientes consideraciones:

“ El promotor obtendrá las autorizaciones administrativas del Ayuntamiento de Campillo de Altobuey y de otros organismos oficiales, según legislación sectorial o específica.

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

. Tanto en las labores de instalación como en las de desinstalación se evitará en la medida de lo posible la afección a la vegetación natural.

. Para evitar la colisión de avifauna contra los cables o vientos, en todos ellos se colocarán salva pájaros o señalizadores visuales efectivos, distanciados al menos cada 5 metros lineales, (como pudieran ser tiras de neopreno en “x”, de 5 x 35 cm). Estos señalizadores visuales deberán reponerse cuando se deterioren o desaparezcan.

. La autorización de la instalación de la torre, en su caso, no supondrá necesariamente la viabilidad de un futuro parque eólico.”

- Informe favorable de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular, de fecha 20 de septiembre de 2013.
- Certificado municipal de fecha 6 de mayo de 2013 en el que se hace constar que resulta afectado tanto suelo clasificado como Suelo Rústico de Reserva, como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

ESTUDIO TÉCNICO

Examinado el proyecto para instalar una torre de medición de vientos en la parcela 99 del polígono 39 del término municipal de Campillo de Altobuey, promovido por la mercantil “ABO WIND ESPAÑA S.A.U.”, resulta que se trata de una obra provisional de carácter desmontable, sin vocación de permanencia según se desprende de los datos de hecho, como de las características de la estructura, etc., que se indican a continuación:

Objeto del Proyecto.

El objeto del presente proyecto es la descripción de las obras e instalaciones necesarias para llevar a cabo la instalación una torre de medición de vientos en la parcela 99 del polígono 39 del término municipal de Campillo de Altobuey.

Descripción del Proyecto.

Se instalará una torre con una altura de no superior a los 61 metros. La torre estará formada por diferentes tramos de celosía con planta triangular (20 módulos de 3 metros de altura) y tendrá un sistema de sujeción formado por una serie de cables de acero denominados “vientos” y un anclaje al suelo mediante una plancha de acero para asegurar la correcta sujeción de la estructura.

La torre de medición estará equipada con 4 anemómetros y dos veletas y su correspondiente balizamiento nocturno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

Así, deben de entenderse como obras provisionales aquellas que son "fácilmente desmontables", pues la provisionalidad hace referencia a la facilidad de su desmontaje, no a su mera posibilidad. En efecto, toda obra es susceptible demolición o de desmontaje con técnicas más o menos sofisticadas, así es que la mera demolición, o reposición del suelo a su estado originario no puede ser el criterio de interpretación decisivo, ya que de aceptarse en todos sus términos, determinaría que toda obra fuese provisional, en contra de la excepcionalidad de la norma, pues toda obra es susceptible de demolición o desmontaje, con aplicación de técnicas más o menos sofisticadas (sentencia del Tribunal Supremo de 1 de diciembre de 1999). Posteriores sentencias han delimitado este concepto, como por ejemplo, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 30 de abril de 2007, o la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 30 de marzo de 2007.

En este sentido, el Decreto 242/2004, de 27 julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, modificado por Decreto 177/2010, de 1 de julio (DOCM 128 de 06-07-2010), establece:

"DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA. Régimen de autorización provisional de determinadas actividades.

Queda expresamente exceptuada de sometimiento al procedimiento de calificación urbanística, debiendo someterse al régimen de autorización provisional de actividades previsto en el artículo 172 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la instalación de torres de medición de viento destinadas a realizar los Planes de investigación eólica previstos en los Planes eólicos estratégicos que hayan sido aprobados por la Consejería competente, en virtud de la normativa reguladora del aprovechamiento de energía eólica mediante parques eólicos."

Dicho lo anterior, continuar señalando que la figura de la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, se recoge en el artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU), y se desarrolla, en lo que aquí nos interesa, en el artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante RDU). Estos preceptos establecen al respecto lo siguiente:

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

"1.- Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, usos y obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de

desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.

2.- La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra.”

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

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

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

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

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

Que no se trate de usos residenciales.

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

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

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

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

Pues bien, analizada en lo que ahora nos atañe, la figura de licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional y su regulación, debe señalarse que tanto de la documentación existente en el expediente remitido por el municipio, como de todo lo expuesto a lo

largo del presente informe, se concluye que el proyecto objeto de informe cumple con los requisitos exigibles para que se otorgue esta licencia provisional. A saber:

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

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con el art. 10.1.h) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del 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 8º.- EXPEDIENTE 13/13 RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "CONSTRUCCIÓN DE CERCADO DE USO AGRÍCOLA", PROMOVIDO POR DON HERMINIO PERONA FERNÁNDEZ, DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MOTA DEL CUERVO (CUENCA).

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 17 de septiembre de 2013, 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, de acuerdo con lo previsto en el artículo 172 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU), el informe previo favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo.- Revisada la documentación remitida por parte del Servicio de Urbanismo de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca, con fecha 15 de octubre de 2013 se requiere al Ayuntamiento de Mota del Cuervo para que complete el expediente. **Tercero.-** Una vez completado el expediente, la documentación remitida, y que conforma el expediente es la siguiente:

6. Solicitud de licencia municipal ante el Ayuntamiento de Mota del Cuervo de fecha 9 de abril de 2013.
7. Informe favorable del Servicio de Patrimonio Cultural de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 7 de junio de 2013.
8. Informe del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 9 de julio de 2013, donde se concluye que no es necesario el sometimiento del proyecto que nos ocupa a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
9. Escrito de fecha 28 de octubre de 2013 donde el promotor hace constar de forma expresa su 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 objeto del cerramiento.

10. Memoria Técnica Descriptiva.

11. Informe Técnico Municipal de fecha 6 de agosto de 2013. En dicho informe se establece lo siguiente:

- *"Que examinadas las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal que le son de aplicación, la finca sita en el polígono 78 parcela 45, sobre la que se pretende ejecutar las obras se encuentra clasificada como SUELO RÚSTICO de RESERVA*
- *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. El cerramiento solicitado abarca la totalidad de un terreno, el cual, en el proyecto de POM, aprobado inicialmente y en tramitación tras haber sido expuesto al público, se prevé que cambie su clasificación a SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL dentro del Área de reparto nº 5.*
- *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 son usos residenciales.*
- *Que las obras no están prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial."*

Tercero.- Una vez completado el expediente, la documentación remitida, y que conforma el expediente es la siguiente:

12. Solicitud de licencia municipal ante el Ayuntamiento de Mota del Cuervo de fecha 9 de abril de 2013.
13. Informe favorable del Servicio de Patrimonio Cultural de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 7 de junio de 2013.

14. Informe del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 9 de julio de 2013, donde se concluye que no es necesario el sometimiento del proyecto que nos ocupa a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
15. Escrito de fecha 28 de octubre de 2013 donde el promotor hace constar de forma expresa su 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 objeto del cerramiento.
16. Memoria Técnica Descriptiva.
17. Informe Técnico Municipal de fecha 6 de agosto de 2013. En dicho informe se establece lo siguiente:
 - *"Que examinadas las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal que le son de aplicación, la finca sita en el polígono 78 parcela 45, sobre la que se pretende ejecutar las obras se encuentra clasificada como SUELO RÚSTICO de RESERVA*
 - *Que las obras que se pretenden realizar tienen un carácter provisional, son desmontables y demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubican. El cerramiento solicitado abarca la totalidad de un terreno, el cual, en el proyecto de POM, aprobado inicialmente y en tramitación tras haber sido expuesto al público, se prevé que cambie su clasificación a SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL dentro del Área de reparto nº 5.*
 - *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 son usos residenciales.*
 - *Que las obras no están prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial."*

ESTUDIO TÉCNICO

Examinada la memoria técnica del proyecto de instalación de un "Cerramiento desmontable", promovido por Don Herminio Perona Fernández, 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 cercado agrícola de carácter provisional para la guarda de maquinaria agrícola y aperos de labranza. La parcela objeto de vallado, es la parcela 45 del polígono 78 del término municipal de Mota del Cuervo.

Descripción del Proyecto.

Se pretende el cerramiento de la parcela señalada del término municipal de Mota del Cuervo, mediante un cerramiento desmontable a base de planchas de hormigón prefabricado de tres metros de altura. La distancia lineal objeto del cercado son 187 metros, teniendo la parcela forma rectangular.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La figura de la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, se recoge en el artículo 172 del TRLOTAU, y se desarrolla, en lo que aquí nos interesa, en el artículo 18 del RDU. Estos preceptos establecen al respecto lo siguiente:

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

"1.- Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, usos y obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.

2.- La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra."

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

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

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

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

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

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

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

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

7. En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe.

La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado."

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

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

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

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

8. Se trata de Rústico (de reserva).
9. La actividad y las obras tienen carácter provisional, son desmontables o demolibles y no causan perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.
10. Las obras son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.
11. No impiden la ejecución del planeamiento.
12. No se trata de usos residenciales.
13. Se ha asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.
14. No están prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

Ahora bien, de acuerdo con lo expuesto y sin perjuicio del sentido del presente informe, dado que nos encontramos ante un cercado en Suelo Rústico de Reserva, y debido a la naturaleza de los materiales que se utilizan para realizarlo, se deberán respetar los siguientes retranqueos: 5 metros a linderos (en suelo rústico) y 15 metros a ejes de caminos, salvo que por el planeamiento municipal se establezcan otras distancias diferentes (artículo 17.2 del RSR).

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 9º.- EXPEDIENTE 14/13 RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "CONSTRUCCIÓN DE CÁMARA FRIGORÍFICA PROVISIONAL DESMONTABLE", PROMOVIDO POR AJOESCAR S.L., DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA).

No se trata el punto hasta en tanto no recibamos la instrucción que para casos como éste va a remitir la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial.

PUNTO 10.1.-EXPEDIENTE 4/13, "PAVIMENTACIÓN Y VALLADO DE PATIO", PROMOVIDO POR LA MERCANTIL AJOMAN SOCIEDAD COOPERATIVA, DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA MARÍA DEL CAMPO RUS (CUENCA).

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

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

- 1.- Solicitud de licencia municipal de fecha 8 de agosto de 2012.
- 2.- Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 78, de 23 de abril de 2013.
 - Periódico "La Tribuna de Albacete" de fecha 10 de mayo de 2013.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 6 de junio de 2013.

Decir aquí, que este trámite de información pública viene a sustituir a otro realizado con anterioridad, donde no se especifica el lugar concreto donde se iba desarrollar la actuación.

- 3.- Acreditación municipal de fecha 6 de junio de 2013 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 favorable emitido por la Mancomunidad de Servicios de la Manchuela Conquense en fecha 2 de mayo de 2013.
- 5.- Informe municipal favorable de fecha 23 de enero de 2013.
- 6.- Certificado municipal de fecha 15 de octubre de 2013, expresando que los terrenos donde se va a desarrollar la actuación están adscritos a la categoría de Suelo Rústico de Reserva.
- 7.- Informe favorable del Servicio de Cultura de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 7 de octubre de 2013.
- 8.- Informe del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Cuenca de fecha 23 de noviembre de 2012, donde se concluye que no es necesario el sometimiento del proyecto que nos ocupa a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
- 9.- Autorización de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Cuenca (Carreteras) de fecha 22 de octubre de 2012.

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 cerramiento con placa alveolar (prefabricada de 15 cm de espesor) de una zona destinada a almacenaje y pavimentado con hormigón pulido la ampliación de los accesos (unos 250 m²).

Para ello se colocará una placa alveolar, previa colocación de pilares; se desmontará el terreno para que la cota definitiva resulte la misma; se colocará una canaleta para la evacuación de las aguas superficiales y se procederá a extender hormigón con acabado pulido gris.

La actuación se llevará a cabo en las parcelas con referencia catastral 9496001WJ4799N0001EP y 9496002WJ4799N0001SP, contiguas a la carreta CM-3110 P.K. 38+100, margen izquierdo.

INFORME JURÍDICO

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. Del mismo modo indicar que no se realiza edificación alguna, únicamente se cerca, se condiciona el terreno y se vierte hormigón.

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 TRLOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico no urbanizable de especial protección.

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.

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 10.2.- EXPTE. 15/13. "CANTERA DE GRAVA Y ARENA LA VENTA Nº 220 Y AMPLIACIÓN DE LA VENTA Nº 392", PROMOVIDO POR LA MERCANTIL "CONSTRUCCIONES MERCEAN S.L." EN EL MUNICIPIO DE CASAS DE LOS PINOS (CUENCA).

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

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

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 18 de julio de 2013.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 153, de 8 de agosto de 2013.
 - Periódico digital "VOCES DE CUENCA" de Cuenca de fecha 4 de agosto de 2013.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 5 de septiembre de 2013.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR.
4. Informe municipal de fecha 5 de septiembre de 2013, relativo a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 y 43.7 del RSR.
5. Certificado municipal de fecha 5 de septiembre de 2013, expresando que los terrenos donde se sitúan las instalaciones son clasificados como Suelo Rústico de Reserva.
6. Declaración responsable de fecha 3 de septiembre de 2013 sobre el cumplimiento de la Directiva de Servicios, donde se afirma que se cumple con lo previsto por la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre libre acceso a las actividades y servicios y su ejercicio, -que incorpora al Derecho interno español la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo-, y la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre libre acceso a las actividades y servicios y su ejercicio.
7. Resolución de 13 de agosto de 2008 de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre declaración de Impacto Ambiental, donde se considera a la actuación proyectada como ambientalmente viable de acuerdo con lo previsto en dicha resolución y en el Estudio de Impacto Ambiental, cuyo contenido y previsiones, en lo que ahora interesa, se dan aquí por reproducidos.
8. Autorización de aprovechamiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Trabajo de Cuenca de fecha 13 de marzo de 2002, para la explotación de grava y arena "La Venta" nº 220.
9. Autorización de aprovechamiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Cuenca de fecha 18 de octubre de 2010, para la explotación de grava y arena "Ampliación de La Venta" nº 392.
10. Informe favorable de la Delegación Provincial de Cultura de Cuenca de fecha 24 de agosto de 2007.
11. Comunicación por parte del Ayuntamiento a la Consejería de Agricultura de la tramitación del expediente que nos atañe de fecha 19 de julio de 2013.

12. Comunicación por parte del Ayuntamiento a la Consejería de Fomento de la tramitación del expediente que nos ocupa de fecha 19 de julio de 2013.
13. Comunicación por parte del Ayuntamiento a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes del expediente que nos ocupa de fecha 19 de julio de 2013.
14. Comunicación por parte del Ayuntamiento a los municipios colindantes de la tramitación del expediente que nos ocupa.

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 es doble.

Por un lado, se pretende regularizar la situación de la explotación denominada "La Venta", la cual se ubica en la parcela 1 del polígono 21 del término municipal de Casas de los Pinos, y se desarrolla con la preceptiva autorización de aprovechamiento pero sin contar con las preceptivas licencias municipales y previa calificación urbanística.

Por otro lado, se pretende obtener la previa calificación urbanística a la licencia municipal para iniciar la actividad extractiva en la explotación denominada "Ampliación de la Venta", nº 392, la cual se ubica en las parcelas 2, 3, 9, y 171 del polígono 21 del término municipal de Casas de los Pinos.

Indicar aquí, que no constituye el objeto de la presente calificación urbanística los Establecimientos de Beneficio de estas Canteras (una planta de tratamiento y clasificación de áridos, una planta de hormigón y una planta de aglomerado asfáltico en caliente), que por su ubicación, y Uso en el que se encuadran, son objeto de otra calificación urbanística diferente.

Realizada esta aclaración, continuar señalando que la superficie total de las parcelas afectadas vinculada a la explotación es la siguiente:

Parcela 1 del polígono 21:	3,1680 hectáreas
Parcela 2 del polígono 21:	3,0816 hectáreas
Parcela 3 del polígono 21:	2,8452 hectáreas
Parcela 9 del polígono 21:	2,8524 hectáreas
Parcela 171 del polígono 21:	2.8969 hectáreas

Total:	14,8441 hectáreas
--------	-------------------

INFORME JURÍDICO.

Las explotaciones como la que nos ocupan, se encuadran dentro del Uso Industrial, "actividades extractivas y mineras", previsto en los artículos 54.1.3ºb) del TRLOTAU y 11.4.a) primer guion del RSR; siendo desarrollado en el artículo 22 del RSR y 7.1 de la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento. En dichos preceptos no se exige ni superficie mínima (se incide que será "la necesaria y adecuada"), ni % máximo de ocupación por la edificación, ni inexistencia de riesgo de formación de nuevo núcleo de población, ni canon de participación municipal.

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Orden de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, al tratarse de una actividad extractiva y minera (art. 7.1), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado de conformidad con el artículo 60.c) del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en suelo rústico de reserva, encontrándonos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística al tratarse de un acto previsto en el apartado 3º.b) del número 1 del artículo 54 del TRLOTAU. Este precepto establece que *"previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba, (se podrán realizar en suelo rústico) los siguientes actos:..."*

- *Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen."*

Por último, en cuanto a la superficie objeto de replantación, la misma se desarrollará de conformidad con la resolución de 13 de agosto de 2008 de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre declaración de Impacto Ambiental. Únicamente señalar aquí que en la previsión Novena de dicha resolución, reguladora del Plan de Recuperación Ambiental, se dispone que previamente al inicio de las actividades extractivas de la explotación "Ampliación de la Venta", debe haber sido restaurada la explotación denominada "La Venta". Sobre este particular, significar que en el expediente existe un escrito de fecha 28 de agosto de 2013 emitido por los promotores donde se informa de que la cantera "La Venta" ya se encuentra en proceso de restauración.

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."

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.

Incoar el pertinente expediente sancionador, al tratarse de un expediente de legalización.

PUNTO 10º.- RUEGOS Y PREGUNTAS

Toma la palabra el Presidente de la Comisión para hacer referencia a la reciente presentación del Mapa de Suelo de uno industrial de Castilla-la Mancha, cuya intención es informar de todo el suelo industrial vacante en nuestra región. Es una herramienta viva, enfocada a empresarios e inversores de la que se espera que sea útil.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levantó la sesión siendo las **12:55** horas del día y en el lugar más arriba señalado, de lo que doy fe como Secretario de la Comisión.

Vº Bº

**EL PRESIDENTE
P.A. EL VICEPRESIDENTE**

Fdo. Jesús Gil Matas

EL SECRETARIO

Fdo. José Antonio Valdés Ruiz