



Castilla-La Mancha

Cuenca, 15 de julio de 2020

URBANISMO.- CJHR/jva

AYUNTAMIENTO DE ARCAS  
Plaza Mayor 1  
16123 ARCAS  
(CUENCA)

**Asunto:**  
Notificación acuerdo  
C.P.O.T.U. 2/2020

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2020 adoptó, entre otros, el acuerdo siguiente, que se le notifica para su conocimiento y efectos oportunos, según consta en el borrador del acta, y sin perjuicio de lo que resulte de su posterior aprobación:

**PUNTO 2. EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO U.2.1 DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARCAS (CUENCA) PARA INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO**

Con fecha de entrada 23 de junio de 2020 se recibe en esta Delegación Provincial de la Consejería de Fomento el expediente referente a la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Polígono U.2.1 de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Arcas, remitido para el trámite previsto en los artículos 139 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU y 38 del TRLOTAU.

**I. TRAMITACIÓN**

**Art. 38 TRLOTAU y 138-139 RPLOTAU**

**a) Trámite de Información Pública por un período de veinte días, en:**

- D.O.C.M. nº 254 de fecha 27 de diciembre de 2019.
- Periódico "Las Noticias de Cuenca", semana del 20 de diciembre de 2019 al 2 de enero de 2020.
- Certificado de Secretaría del Ayuntamiento de fecha 22-06-2020, 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 14 de febrero de 2020:

- Consejería de Bienestar Social.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
- Consejería de Fomento, Servicios de Carreteras y de Urbanismo.
- Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, Servicio de Protección Ciudadana.
- Confederación Hidrográfica del Júcar.

Se aportan los siguientes informes:

- Consejería de Bienestar Social. Delegación Provincial. Accesibilidad. Fecha 27 de febrero de 2020: “Revisada la documentación, se observa que el carácter de la modificación planteada, no supone alteración en materia de Accesibilidad.”
- Confederación Hidrográfica del Júcar

Informe de fecha 4 de marzo de 2020 según el cual:

*“...esta Confederación Hidrográfica INFORMA DESFAVORABLEMENTE la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.2.1 del término municipal de Arcas (Cuenca), dado que parte del citado sector ocupa la zona de servidumbre de un cauce público y no queda acreditada la ausencia de afección al régimen de corrientes y a terceros en el mismo, ni tampoco la existencia de derechos al uso del agua que permitan atender las necesidades asociadas a la modificación del planeamiento.”*

Con fecha 5 de junio de 2020 se remite respuesta de la redactora del proyecto a la Confederación Hidrográfica del Júcar, tomando en consideración las apreciaciones formuladas en su informe de 4 de marzo de 2020.

Nuevo informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 9 de julio de 2020, del siguiente tenor literal.

*Con fecha 17 de febrero de 2020 tuvo entrada en este Organismo solicitud de informe, por parte del Ayuntamiento de Arcas (Cuenca), en referencia a la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.2.1 del término municipal de Arcas (Cuenca), de acuerdo a lo establecido en el 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 Castilla-La Mancha, adjuntándose copia en formato digital de la documentación relativa a la modificación del planeamiento.*

*Con fecha 4 de marzo de 2020 esta Confederación Hidrográfica emitió informe al respecto, el cual resultó desfavorable a los efectos previstos en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas dado que parte del sector ocupa la zona de servidumbre de un cauce público y no quedó acreditada, en el momento de su emisión, la ausencia de afección al régimen de corrientes y a terceros en el mismo, ni la existencia de derechos al uso del agua que permitan atender las necesidades asociadas a la modificación del planeamiento.*

*Con fecha 8 de julio de 2020 tuvo entrada en este Organismo nueva solicitud de informe por parte del Ayuntamiento de Arcas (Cuenca), en referencia a la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.2.1 del término municipal de Arcas (Cuenca), adjuntándose copia en formato digital de nueva documentación relativa a la modificación del planeamiento.*

## **VALORACIÓN DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA**



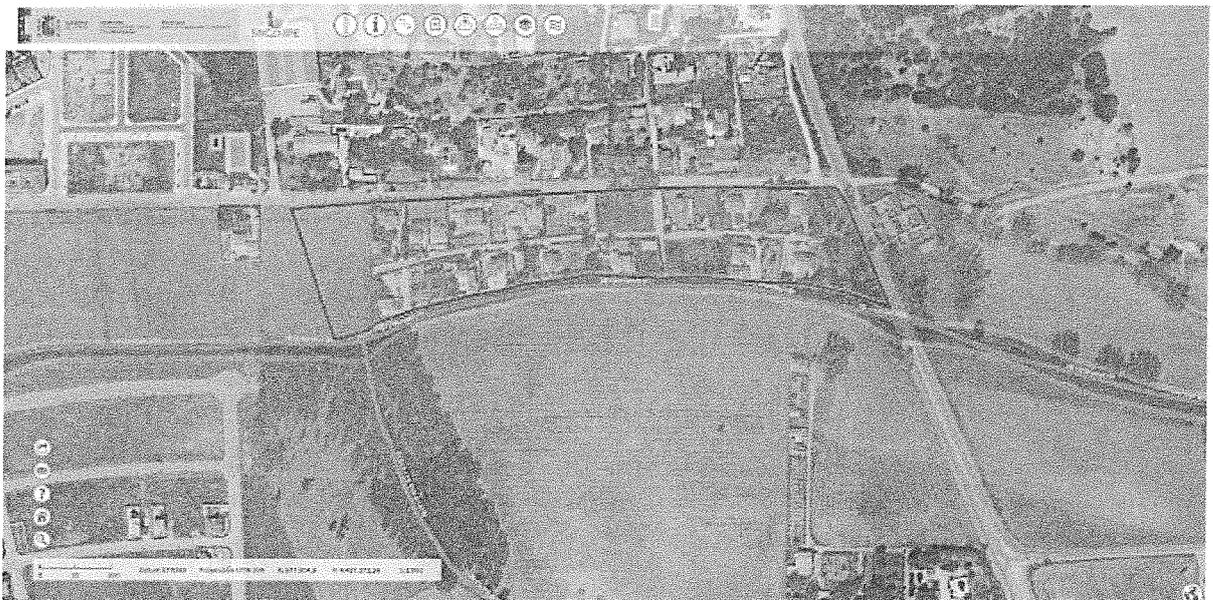
*De acuerdo a la documentación aportada el 8 de julio de 2020, la Modificación Puntual Nº 1 del Plan Parcial del Sector U.2.1, con una superficie de 34.279 m<sup>2</sup> y parcelación según el Plan Parcial, supondrá la modificación de los retranqueos mínimos que pasarán de 10 a 5 metros, excepto entre parcelas y el río San Martín y el aumento del coeficiente de ocupación máxima, del 10% al 20%.*

*Se mantendrá el número de viviendas por hectárea, pero se favorecerá la adecuación de las parcelas resultantes a la demanda presente.*

## 1. AFECCIÓN A DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO O A SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICIA

### 1.1. Afección a cauces

*Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 2, 4 y 5 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, según la serie a escala 1:25000 del Mapa Topográfico Nacional, la cartografía del Catastro y la documentación aportada, los terrenos afectados por la modificación del planeamiento se encuentran junto al río San Martín y a la Cañada de San Martín, tal y como muestra la siguiente imagen:*



*Imagen 1. Delimitación del Sector U.2.1 (rojo) con indicación del río San Martín y la Cañada de San Martín, para el primero, con indicación de su zona de servidumbre (gris) y su zona de policía (verde). Representación de los cauces presentes sin perjuicio de que pudiera comprobarse la existencia de otros cauces.*

*El Sector U.2.1 se localiza en la zona de policía del río San Martín. En relación a ello, se informa lo siguiente:*

*- Tal y como se establece en los artículos 2 y 6 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, pertenecen al dominio público hidráulico los cauces de corrientes naturales, ya sean continuas o discontinuas. Estos cauces se encuentran protegidos por una faja lateral de 5 metros de anchura, que constituye la zona de servidumbre, y por una faja lateral de 100 metros de anchura, que conforma la zona de policía.*

*- La mencionada zona de servidumbre se debe mantener expedita para uso público (artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986), quedando supeditada la ejecución de cualquier actividad de las comprendidas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (extracción de áridos, modificaciones sustanciales del relieve, construcciones definitivas o provisionales y, en definitiva, cualquier uso o actividad que suponga obstáculo para la corriente o que pueda ser causa de degradación o deterioro del Dominio Público Hidráulico) y que se pretenda realizar en zona de policía de cauce público, a la obtención de la previa autorización de este Organismo, conforme a lo dispuesto en dicho artículo.*

*Por tanto, previamente al inicio de las obras que se vayan a llevar a cabo en dichos terrenos, se deberá contar con la correspondiente autorización por parte de este Organismo conforme a la legislación vigente de aguas.*

*No obstante, al examinar la imagen con un mayor grado de detalle, se comprueba que existen edificaciones en la zona de servidumbre del cauce del río San Martín. En la documentación aportada el 8 de julio de 2020 se pone de manifiesto que "En cumplimiento del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado las construcciones UBICADAS DENTRO DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE (5 metros desde el límite del cauce) que siendo anteriores a la aprobación del mismo a día de hoy no cumplan con lo especificado en el mismo recibirán la denominación, de manera acorde a la legislación vigente de FUERA DE ORDENACIÓN".*

***Respecto a ello, se informa que todas las construcciones del Sector U.2.1 localizadas en la zona de servidumbre del río San Martín deberán quedar fuera de ordenación, con independencia de su fecha de construcción.***

## 1.2. Saneamiento y depuración



*No se especifica el destino de las aguas residuales en el Sector, pero sí se especifica que las infraestructuras de saneamiento no se verán modificadas.*

*En relación a ello, se informa que queda prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa (artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas). Dichas autorizaciones de vertido corresponderán a la Administración hidráulica competente, salvo en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones autonómicas o locales o por entidades dependientes de las mismas, en los que la autorización corresponderá al órgano autonómico o local competente (Real Decreto Ley 4/2007 por el que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Aguas).*

### 1.3. Aguas Pluviales

*De acuerdo con el punto 7 del artículo 126 ter. Criterios de diseño y conservación para obras de protección, modificaciones en los cauces y obras de paso, del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A tal efecto, el expediente del desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique.*

*En caso de pretender realizar vertido de aguas pluviales al Dominio Público Hidráulico, previamente se deberá contar con la autorización de este Organismo.*

## 2. VIABILIDAD DE LA ORDENACIÓN E INCIDENCIA EN EL RÉGIMEN DE CORRIENTES

### 2.1. Inundabilidad del ámbito de actuación

*Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 2, 4 y 5 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, según la serie a escala 1:25000 del Mapa Topográfico Nacional y de acuerdo con los trabajos realizados por este Organismo, en cumplimiento de lo establecido por la Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación, para elaborar el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, los resultados obtenidos son los que se muestran en la imagen siguiente, en las que en*

amarillo se representa la zona inundable para la avenida de 500 años de período de retorno y en gris se representa la zona de flujo preferente del río San Martín.



*Imagen 2. Delimitación del Sector U.2.1 (rojo), con indicación del río San Martín, su zona de flujo preferente (gris) y zona inundable para la avenida de 500 años de período de retorno (amarillo).*

## 2.2. Afección al régimen de corrientes

*De acuerdo a la imagen 2, parte de los terrenos delimitados por el Sector U.2.1, objeto de la modificación del planeamiento, ocupan la zona inundable para la avenida de 500 años de periodo de retorno y la zona de flujo preferente del río San Martín.*

## 2.3. Viabilidad de la actividad

*Este Organismo se pronunciará sobre viabilidad únicamente dentro de la zona de policía de un cauce público, que en el caso que nos ocupa es, prácticamente, la totalidad del Sector conforme a la imagen 1. Sin perjuicio de las competencias de otras administraciones, fuera de esta zona será la administración competente, bien sea la Comunidad Autónoma bien sea la Entidad Local, quien deba pronunciarse sobre la conveniencia de la actuación, como así se establece en la GUÍA TÉCNICA DE APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DEL DPH EN LAS LIMITACIONES A LOS USOS DEL SUELO EN LAS ZONAS INUNDABLES DE ORIGEN FLUVIAL, más concretamente en los apartados 2.1 COMPETENCIAS DE LOS ORGANISMOS DE CUENCA y 2.2. COMPETENCIAS DE LAS CCAA Y ENTIDADES LOCALES del Capítulo II: CRITERIOS DE APLICACIÓN*



(<http://www.mapama.gob.es/es/agua/temas/gestion-de-los-riesgos-de-inundacion/usos-del-suelo-en-zonas-inundables/>).

*A los efectos del párrafo anterior, y con el objeto de aplicar adecuadamente el correspondiente artículo del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, es necesaria la justificación de la situación básica del suelo a la fecha de entrada en vigor de la modificación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, distinguiendo si los terrenos se encuentran en la situación de suelo rural o de suelo urbanizado, según se contempla en el artículo 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*

*En el caso que nos ocupa, nos encontramos en Suelo Urbano según la documentación aportada, pudiendo considerar la situación básica del suelo como de urbanizado. Por lo tanto, los artículos del Reglamento del Dominio Público Hidráulico a aplicar, dado que los terrenos resultan afectados por la zona de flujo preferente y por la zona inundable asociada a un periodo de retorno de 500 años, serán el 9 ter y 14 bis, relativos a las obras y construcciones en la zona de flujo preferente en suelos en situación básica de suelo urbanizado y a las limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable, respectivamente.*

*El artículo 9 ter 1 establece que en el suelo que se encuentre en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, de acuerdo con el artículo 21.3 y 4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana "se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos y sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas:*

*a) No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.*

*b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.*

c) Que no se traten de nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.

d) Que no se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.

e) Que no se trate de nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.

f) Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones

2. Además de lo exigido en el artículo 9 bis.3, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente.

3. Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas”.

Por su parte, el artículo 14 bis especifica que “Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:



1. *Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.*

*En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:*

- a) *Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.*
  - b) *Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.*
2. *En aquellos suelos que se encuentren a la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1.*
  3. *Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en*

*un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.*

4. *Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.*
5. *En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto”.*

*En la documentación aportada el 8 de julio de 2020 se indica que, dado que los terrenos delimitados por el Sector U.2.1 se localizan en zona inundable y en zona de flujo preferente del río San Martín, cualquier edificación que se pretenda construir en un futuro en dichos terrenos se ajustará a lo dispuesto en los citados artículos, respecto a lo cual se informa que, deberá quedar acreditado que estas no supongan un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas y que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana.*

### 3. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

*En la documentación aportada, se especifica que la presente modificación del Plan Parcial del Sector U.2.1 no supondrá cambio alguno en la infraestructura actual de abastecimiento, por lo que se considera que no conllevará un incremento del consumo actual.*

*No obstante, se informa que el origen del agua empleada para el abastecimiento del sector, así como de cualquier incremento que pudiera producirse en el futuro, deberá estar amparado necesariamente, por un derecho al uso del agua, ya que, en caso contrario, se produciría una infracción administrativa con el consiguiente inicio de actuaciones sancionadoras conforme a la legislación vigente.*



*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 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.2.1 del término municipal de Arcas (Cuenca)**, siempre y cuando todas las edificaciones localizadas en zona de servidumbre del río San Martín queden fuera de ordenación, se cumpla lo establecido en los artículos 9 ter y 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y no se produzca incremento del consumo de agua, sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que, preceptivamente, en su caso, se deban obtener de este Organismo.*

*El presente escrito no presupone autorización administrativa para realizar obras.”*

- Consejería de Fomento:

- Dirección General de Carreteras: Informe favorable de fecha 25 de junio de 2020.
- Servicio de Urbanismo: Informe de fecha 25 de febrero de 2020.

- Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas.

Informe del Servicio de Protección Ciudadana, de fecha 26 de junio de 2020, en el que se realizan consideraciones, que se dan por reproducidas.

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento efectúa, la aprobación inicial en Pleno, sesión celebrada el 16 de junio de 2020 y remite el expediente a la Consejería de Fomento para la emisión del informe preceptivo establecido en el Art. 139 del RP LOTAU y Art. 38 del TRLOTAU.

## **II. ESTUDIO TÉCNICO:**

### **Antecedentes.**

Población: 1.716 habitantes (INE 2019).

Planeamiento vigente: Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 27 de julio de 1993, y sus seis modificaciones puntuales posteriores.

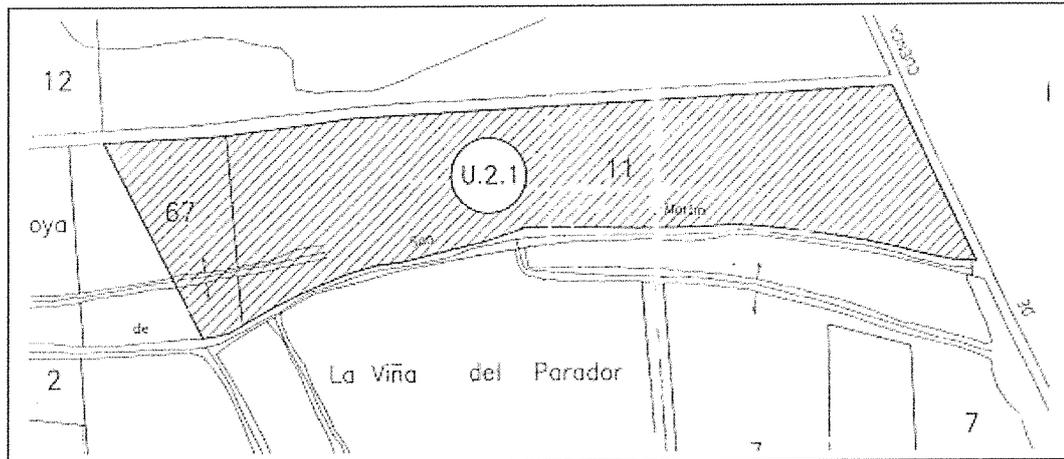
El Plan Parcial del polígono U.2.1., perteneciente a las Normas Subsidiarias de Arcas fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo del 27 de julio de 1992.

### **Ámbito.**

El ámbito de la modificación puntual son los terrenos incluidos en el ámbito geográfico del Plan Parcial U.2.1, los cuales a su vez se recogen como sector U.2.1 en la vigente Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento del término municipal de Arcas.

La superficie del sector es de 34.279 m<sup>2</sup>.

El presente sector tiene como afecciones la carretera CM-220 Cuenca-Motilla del Palancar, con la que limita al este, y el río San Martín, con el que limita al sur.



### **Objeto.**

Es objetivo de la presente Modificación Puntual la modificación de algunos de los parámetros urbanísticos de la ordenanza aplicable del Plan Parcial U.2.1 de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Arcas.

Concretamente, se plantea la modificación del porcentaje máximo de ocupación y el retranqueo mínimo a lindero para favorecer la adecuación de las edificaciones resultantes a la demanda presente y conservar una mayor lógica respecto a la geometría de las parcelas.

Asimismo, se establece un coeficiente de edificabilidad para evitar incrementar el aprovechamiento urbanístico.

### **Ordenación Estructural.**

En esta modificación puntual tan solo se producen modificaciones en los parámetros de la ordenanza aplicable referidos al porcentaje máximo de ocupación y al retranqueo mínimo a lindero, estableciendo un coeficiente de edificabilidad para evitar incrementar el aprovechamiento urbanístico.

Por tanto, la presente MP no afecta a la OE establecida en el Plan Parcial, según se deduce del Artículo 24 del TRLOTAU y 19 del RP.

### **Ordenación Detallada.**

La presente MP afecta a la OD del vigente Plan Parcial (ver artículo 20.1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU), dado que modifica las condiciones de volumen de la ordenanza aplicable, reduciendo el porcentaje máximo de ocupación y el retranqueo mínimo a lindero, y fijando el coeficiente de edificabilidad.

La actual proporción de ocupación máxima, muy inferior a la que se da en el resto de sectores del municipio, dificulta distribuciones acordes a las necesidades presente y futuras de las unidades familiares interesadas.

Asimismo, la geometría de las parcelas es rectangular y el retranqueo vuelve a ser superior al del resto del municipio, por lo que la proporción morfológica de la parcela da como resultado



edificaciones muy alargadas. Esto hace que sea complicada la planificación de viviendas restando un elevado número de metros no construibles respecto a los límites de la propiedad.

Conocidos los valores actuales y habiéndose detectado desavenencias frecuentes en la demanda que obstaculizan el correcto desarrollo del sector, se plantea la presente modificación puntual.

La modificación pretende no variar el aprovechamiento y sin embargo favorecer la adecuación de las parcelas resultantes a la demanda presente, y conservar mayor lógica respecto a la geometría de las parcelas.

Se modifican los retranqueos mínimos a lindero, pasando de 10 metros a 5 metros, a excepción del establecido respecto al Río San Martín, que se mantiene en 10 metros.

Asimismo, se modifica el porcentaje de ocupación máxima, pasando del 10% al 20%.

No se modifican el resto de parámetros del sector, manteniéndose la parcelación y la densidad máxima, entre otros parámetros.

Para tampoco incrementar la superficie construida de carácter residencial lucrativo, se establece por primera vez el coeficiente de edificabilidad, otorgándole un valor de 0,2 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, teniendo en cuenta el número máximo de plantas de uso residencial (2 plantas) y el porcentaje máximo de ocupación actual (10 %).

Al aumentar el porcentaje de ocupación se pretende favorecer la proporción en metros cuadrados en planta baja respecto a la primera. Actualmente se dificulta la idónea distribución más acorde a las necesidades presentes y futuras de las unidades familiares.

Este polígono presenta un excesivo número de parcelas vacantes, por ello es necesario amoldar lo posible las características de edificación requeridas en el plan parcial a la demanda.

Los nuevos valores quedan reflejados de la siguiente manera:

DETERMINACIÓN	antes	M.P. N°1 PARCIAL	PLAN
Ocupación Máxima	10%	20%	
Edificabilidad	No se establece	0,2	
Retranqueo general a lindero y vial	10 m	5 m.	
Retranqueo específico con el Río San Martín	10 m	10 m.	

### Documentación.

El documento se compone de Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Normas Urbanísticas y Documento de Refundición.

La documentación refundida es exclusivamente la correspondiente ordenanza única del Plan Parcial U.2.1.

### **III. CONSIDERACIONES**

#### **En relación con la tramitación**

El Ayuntamiento deberá obtener los Informes favorables de las distintas Administraciones y organismos sectoriales afectados: Agencia del Agua, Consejería de Desarrollo Sostenible (medio ambiente) y Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

Asimismo, se debe tener en cuenta que la innovación planteada no supone una modificación de la ordenación estructural, por lo que la tramitación se corresponderá con la establecida los artículos 38 del TRLOTAU y 139 del RP LOTAU en referencia a las modificaciones que afectan a la ordenación detallada.

#### **En relación con el documento técnico**

En general, se debe tener en cuenta que se deberá presentar el documento en soporte papel, soporte digital portable y soporte digital editable, debidamente encuadernado.

Por otro lado, en el documento de refundición se detecta una errata en la definición de la parcela mínima, reflejado una superficie de 1.501 m<sup>2</sup>, en lugar de los 1.500 m<sup>2</sup> establecidos en la ordenanza vigente. Esta errata que debe subsanarse, puesto que la modificación de la parcela mínima no forma parte del objeto de la Modificación Puntual.

### **ACUERDO FINAL**

En base a lo anterior y por tener este informe técnico-jurídico carácter previo de acuerdo con los artículos 38 del TRLOTAU, 139 del RPLOTAU y 10.1.f) del Decreto 235/2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad la asunción del presente informe.

El Ayuntamiento previamente a la aprobación definitiva de la modificación puntual del plan parcial, deberá disponer de los pertinentes informes de la Agencia del Agua, Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de medio ambiente y Consejería de Educación, Cultura y Deportes y adecuar el documento, en todos sus términos, al informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

El Ayuntamiento, una vez finalizada su tramitación y aprobado el expediente, debe remitir a esta Comisión un ejemplar del Proyecto debidamente diligenciado en soporte papel e informático, junto con el acuerdo de aprobación, para su depósito en la Consejería de Fomento, de conformidad con los artículos 38 del TRLOTAU y 158 del RPLOTAU.



EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL  
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Fdo.: Carlos Javier Heras Riquelme