



Cuenca, 23 de abril de 2021

URBANISMO.- MDYL/jva

AYUNTAMIENTO DE VILLAESCUSA
DE HARO
Plaza de San Pedro, 1
16647 VILLAESCUSA DE HARO
(CUENCA)

Asunto:

Notificación acuerdo

C.P.O.T.U. 3/2021

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 23 de abril de 2021 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 2º.- EXPEDIENTE RELATIVO AL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE VILLAESCUSA DE HARO (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Con fecha de entrada 28 de diciembre de 2020 se recibe en esta Delegación Provincial de la Consejería de Fomento el expediente referente al Plan de Delimitación de Suelo Urbano, remitido por el Ayuntamiento de Villaescusa de Haro para el trámite previsto en los artículos 37 del TR LOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, solicitando la aprobación definitiva.

TRAMITACIÓN

A. FASE MUNICIPAL

I. Art. 36.1 TRLOTAU: Durante la redacción técnica. 2016

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

Petición de informes a distintas Administraciones Públicas, con fecha 24 de mayo de 2016:

- Consejería de Fomento.
- Urbanismo.
- Agencia del Agua.
- Dirección General de Carreteras y Transportes.
- Dirección General de Planificación Territorial y Sostenibilidad

Informes recibidos:

- Consejería de Fomento.
- Urbanismo. 10-06-2016.
- Agencia del Agua. Saneamiento y depuración. 21-10-2016
- Dirección General de Planificación Territorial y Sostenibilidad. 30-08-2016.



Obra un certificado municipal de fecha 4 de noviembre de 2016 relativo a la exención de contar con un POM.

Actuaciones ambientales.

Con fecha 6 de julio de 2016, tiene entrada en la Viceconsejería de Medio Ambiente de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural el Documento de Inicio.

II. Art. 36.2 TRLOTAU: Trámite de Aprobación inicial

Concluida la redacción técnica, por Decreto de Alcaldía 062/2017 de fecha **24 de octubre de 2017**, acuerda someter el PDSU, a los siguientes trámites:

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

- D.O.C.M. nº 214 06-11-2017.
- Periódico "El Día de Cuenca" 06/11/2017.
- Tablón de Anuncios
- Sede electrónica

Certificado municipal de fecha 26 de enero 2021, según el cual no se han formulado sugerencias, alegaciones o reclamaciones.

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

Se solicitan los siguientes informes con fecha **27 de octubre de 2017**:

- Ministerio de Hacienda y Función Pública.
- Ministerio de Defensa
- Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- Ministerio de Fomento.
- Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital.
- Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas. Protección Ciudadana.
- Consejería de Fomento.
 - Urbanismo.
 - Planificación Territorial.
 - Agencia del Agua.
 - Carreteras.
- Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
- Consejería de Economía, Empresas y Empleo.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
 - Patrimonio Cultural.
 - Dotacional Educativo.
- Consejería de Sanidad.





- Consejería de Bienestar Social.
- Diputación Provincial.
- COCEMFE
- Asociaciones ecologistas: WWF ADENA, Ecologistas en Acción y Asociación Naturalista Esparvel.

Se emiten los siguientes informes.

- Ministerio de Hacienda y Función Pública. Delegación Economía y Hacienda de Cuenca. Fecha 10 de noviembre de 2017
"Consultados nuestros archivos, no se tiene constancia de que el Estado sea propietario de ningún bien inmueble en este término municipal".
- Confederación Hidrográfica del Guadiana. 21-11-2017.
- Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital.
 - Dirección General de Telecomunicaciones. 19-12-2017. *"De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, se emite **informe favorable** en relación con la adecuación del PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE VILLAESCUSA DE HARO (CUENCA) a la normativa sectorial de telecomunicaciones".*
- Ministerio de Defensa. 23-11-2017.
- Ministerio de Fomento.
 - AENA. Servidumbre aeronáutica. Fecha 13 de diciembre de 2017.
 - Ferrocarriles. Fecha 14 de noviembre de 2017
- Dirección General de Carreteras. 19-02-2018. **INFORMA FAVORABLEMENTE** al PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE VILLAESCUSA DE HARO.
- Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas. Protección Ciudadana. 27-12-2017.
- Consejería de Fomento.
 - Urbanismo. 28-11-2017.
 - Planificación Territorial y Sostenibilidad. 15-02-2017.
 - Agencia del Agua. Abastecimiento (22-02-2018) y Depuración (16-10-2017).
 - Carreteras. 11-01-2018.
- Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
 - Servicio de Medio Ambiente: 04-12-2017.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
 - Patrimonio Cultural. 11-04-2018. FAVORABLE
 - Dotacional Educativo. 15-02-2018. 255 viv.
- Consejería de Sanidad. 14-11-2017.



-Consejería de Bienestar Social. Accesibilidad. 15-11-2017. “Se emite **INFORME FAVORABLE** a efectos del artículo 135.2 b) del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del territorio y de la Actividad Urbanística (Real decreto 248/2004, de 14 de septiembre).”

- Consejería de Economía, Empresas y Empleo. Servicio de industria y energía. 19-02-2018.

- Diputación Provincial. 02-02-2018.

C) Dictamen de los Municipios colindantes.

Se solicitan los siguientes informes con fecha **27 de noviembre de 2017**:

Belmonte, Carrascosa de Haro, Rada de Haro, Fuentelespino de Haro, Villar de la Encina, Villalgorido del Marquesado, Alconchel de la Estrella, Alberca de Záncara y Las Pedroñeras (con fecha 21 de noviembre de 2017 emite informe favorable).

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

Solicitud del Ayuntamiento de fecha 24 de enero de 2018.

Comisión de Concertación Interadministrativa: 22 de febrero de 2018 emite el informe único de concertación interadministrativa.

III. Art. 36.3 TRLOTAU: Aprobación Inicial

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento efectúa, la aprobación inicial en Pleno, sesión ordinaria, celebrado el 26 de noviembre de 2020 y remite el expediente a la Consejería de Fomento interesando la aprobación definitiva.

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

La Dirección General de Carreteras y Transportes de la Consejería de Fomento con fecha 5 de octubre de 2018 emite informe favorable.

La Confederación Hidrográfica del Guadiana emite informe favorable con fecha 26 de mayo de 2020, en los siguientes términos:

*“...Insistimos en que dicha dotación es muy elevada para este municipio y que **el ayuntamiento deberá proceder a a mayor brevedad posible a la mejora, renovación y/o rehabilitación de las redes e infraestructuras del servicio de abastecimiento**, con el objeto de reducir el consumo desproporcionado que existe en la actualidad.*

Con base en lo anterior, por parte de este Organismo se ha recalculado la demanda hídrica que supondrá el PDSU planteado teniendo en cuenta la dotación real de 335,7 l/hab/día para el suelo residencial y la dotación máxima anual 4.000 m³/ha construida para el uso industrial, obteniendo los siguientes datos:

USO URBANO RESIDENCIAL		
Dotación l/hab/día	Habitantes	Demanda (m³/año)
335,7	1.391	170.440





USO INDUSTRIAL		
Dotación m ³ /ha/año	Superficie (Ha)	Demanda (m ³ /año)
4.000	6,39	25.560
Total demanda conjunta		196.000

El consumo hídrico del municipio, es decir, los volúmenes actuales más los incrementos de volumen que se deriven del desarrollo de los nuevos sectores planificados, no deben superar el volumen asignado al municipio de Villaescusa de Haro por el Plan Hidrológico de la parte española de la DHGn, que asciende a 73.000 m³/año hasta el horizonte 2021 (Apéndice 5.1 de la Normativa).

No obstante lo anterior, consultados los datos obrantes en este Organismo, Villaescusa de Haro dispone de un expediente de concesión de aguas públicas subterráneas para abastecimiento de la población, de referencia 5631/2010, con un volumen máximo anual otorgado de 100.000m³/año.

Teniendo en cuenta que el citado Plan Hidrológico establece la asignación hídrica hasta el horizonte 2021, se ha realizado una interpolación del consumo total estimado anteriormente en el horizonte temporal del PDSU (12 años), obteniéndose que para el año 2021 correspondería un consumo de 94.406,31 m³.

Por tanto, se puede acreditar la existencia de recursos hídricos suficientes hasta el horizonte 2021, debiéndose solicitar nuevo informe de este Organismo de cuenca para horizontes futuros.

Conclusión

Por todo lo expuesto anteriormente **se informa favorablemente** el PDSU de Villaescusa de Haro (Cuenca), con las siguientes condiciones:

- **Proceder a la mejora, renovación y/o rehabilitación de las redes e infraestructuras del servicio de abastecimiento**, con el objeto de reducir el consumo desproporcionado que existe en la actualidad.
- Solicitar la **revisión de la autorización del vertido** que ampare, tanto el vertido actual del municipio, como el que resulte del desarrollo de los nuevos sectores planificados, así como proceder a la **ampliación de la actual depuradora** antes de que se produzca el incremento poblacional previsto.
- Para horizontes temporales posteriores al año 2021 se deberá solicitar informe a este Organismo de cuenca sobre existencia o inexistencia de recursos hídricos."

B) FASE AUTONÓMICA

Art. 37 TRLOTAU: Trámite de Aprobación definitiva

Recibida la solicitud de Aprobación definitiva, **con fecha 28 de diciembre de 2020** y durante el período consultivo y de análisis, la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento:

- a) Requiere al Ayuntamiento para que complete y subsane el expediente, con fechas 25-01, 05-02-2021.

Es atendido con fechas 27 de enero de 2021, aportando el certificado de alegaciones de fecha 26 de enero de 2021, 9 de marzo de 2021, aportando informe de la Consejería de Sanidad de fecha 24 de febrero de 2021 y 6 de abril de 2021, remitiendo la **Resolución de fecha 24 de marzo de 2021 de la Dirección General de Economía Circular por la que se emite la declaración ambiental estratégica del plan denominado "Plan de Delimitación de Suelo**



Urbano de Villaescusa de Haro” (Exp. PLA-SC-16-0380), cuyo órgano promotor es el Ayuntamiento de Villaescusa de Haro (DOCM, nº 66 de 8-4-21).

“En conclusión, desde el punto de vista ambiental, no se encuentra objeción al plan “Plan de delimitación de Suelo Urbano de Villaescusa de Haro” (Exp. PLA-SC-16-0380), por lo que se formula esta declaración ambiental estratégica.”

b) Recaba los siguientes informes de adecuación, con fecha 25-01 y 07-04-2021:

-Consejería de Educación, Cultura y Deportes. 04-02 y 09-04-2021.

“ Se comprobado que se ha recogido la justificación correspondiente para la reserva de suelo dotacional educativo.

*Este informe se ha efectuado conforme a los anexos IV y V del RPLOTAU y en base a la estimación de un **número máximo de 253 viviendas**, considerando la totalidad del suelo residencial (SUC vacante y SUR) previsto y **se considera correcto.**”*

- Consejería de Sanidad. 02-02-2021 y 24-02-2021:

*“Teniendo en cuenta lo anterior, esta Delegación Provincial, con la finalidad de cumplir lo dispuesto en la **Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública, respetando el principio de salud en todas las políticas**, en cuanto a que las actuaciones de salud pública tendrán en cuenta las políticas de carácter no sanitario que influyan en la salud de la población, promoviendo las que favorezcan los entornos saludables y disuadiendo, en su caso, de aquellas que supongan riesgos para la salud, siendo competencias de esta Consejería de Sanidad, sin perjuicio de las competencias que correspondan a otras autoridades, la vigilancia de salud pública de los riesgos ambientales y sus efectos en la salud, incluida la presencia de enfermedades transmisibles, incluyendo las zoonosis y las enfermedades emergentes, **informa favorablemente condicionado** al cumplimiento de los siguientes requisitos:*

- *De acuerdo a la **normativa urbanística**, así como **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**, la declaración de **fuera de ordenación totalmente incompatible** de las edificaciones existentes en la zona de protección.*
- ***Resolución de revisión de oficio del Ayuntamiento de Villaescusa de Haro de las respectivas licencias concedidas a las edificaciones incluidas en la zona de protección.***

Informe favorable emitido por el Servicio de Planeamiento Supramunicipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de fecha 22 de abril de 2021, validando la capa shapefile (.shp), puesto que su contenido se ajusta fielmente a las instrucciones y criterios definidos por el Ministerio de Fomento.

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

ESTUDIO TÉCNICO

El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Villaescusa de Haro se plantea por iniciativa municipal, según proyecto firmado por el Arquitecto D. Carlos Bermejo Patón. La estructura del documento es la siguiente:

- Memoria Informativa.
- Planos de Información.



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

I. ANTECEDENTES

En la actualidad la localidad de Villaescusa de Haro se rige por sus vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 19 de septiembre de 1984, y por 3 Modificaciones Puntuales, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en fechas 26 de octubre de 1989, 18 de octubre de 1990 y 22 de octubre de 1991, sin que exista ninguna otra figura de planeamiento vigente y/o en tramitación.

El término municipal de Villaescusa de Haro se ubica en la provincia de Cuenca, a unos 89 km. al suroeste de la capital en la comarca natural de la "Mancha Baja". Se extiende sobre una superficie aproximada de 93,18 Km², lo que supone un 0,54% del total de la provincia de Cuenca (17.141 Km²).

El término municipal se compone de dos áreas territoriales, una de mayor extensión que contiene al núcleo urbano, que cuenta con una superficie de 84.430.799,86 m², y un enclave aislado de menor tamaño, situado a unos 5 km al este del primero, denominado Dehesa de Alcahozo de 8.746.210,61 m². Villaescusa de Haro limita con los siguientes términos municipales:

- Al norte con Alconchel de la Estrella y Villalgordo del Marquesado
- Al este con Villar de la Encina, Carrascosa de Haro y Santa María del Campo Rus.
- Al sur con Rada de Haro, La Alberca de Záncara, Las Pedroñeras y Belmonte.
- Al oeste con Fuentelespino de Haro.

El único núcleo urbano de Villaescusa de Haro, con el mismo nombre que el municipio, se encuentra situado a unos 824 m. de altitud. Su población es de 470 habitantes por lo que la densidad del término es de 5,04 hab/km², muy por debajo de la media provincial de 12,78 hab/km².

La principal vía de comunicación de Villaescusa de Haro es la carretera N-420 que comunica el núcleo urbano con la capital provincial. También discurren por el término municipal la carretera autonómica CM-3009 y las carreteras provinciales CUV-8344 y CUV-8345.

El resumen de superficies de las distintas clases y categorías del suelo en Villaescusa de Haro según las NSP'84 vigentes y sus modificaciones puntuales es el que seguidamente se aporta.

TERMINO MUNICIPAL		93.177.010,47	100,00%
SUELO NO URBANIZABLE		92.806.320,84	99,60%
N.1 SUELO DE PROTECCIÓN DE VIALES	495.961,18		
N.2 SUELO DE PROTECCIÓN DE CAUCES	273.404,29		
N.3 SUELO DE PROTECCIÓN DE LÍNEAS ELÉCTRICAS	0,00		
N.4 SUELO DE PROTECCIÓN ESPECIAL	0,00		
N.5 SUELO AGRÍCOLA O FORESTAL	92.036.955,37		
N.6 SUELO AGRÍCOLA EN RÉGIMEN DE REGADÍO	0,00		
N.7 SUELO CON TOLERANCIA DE USO AGRÍCOLA Y GANADERO	0,00		
SUELO URBANO		370.689,63	0,40%
VILLAESCUSA DE HARO		370.689,63	

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 24.4. TR LOTAU, el municipio se encuentra exento del



deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal (POM), lo que justifica, junto a un escaso dinamismo urbanístico, la elección de un Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) como figura de planeamiento, según el certificado municipal de 4 de noviembre de 2016.

II. ORDENACIÓN PROPUESTA

MODELOS TERRITORIAL Y URBANO

Los objetivos que se pretenden alcanzar con el desarrollo del presente PDSU, se derivan de los problemas y necesidades analizados.

1. Clasificación de nuevo suelo urbano. Para cubrir la demanda de nuevas edificaciones, ante las estimaciones de crecimiento de la población en el horizonte temporal de ejecución del Plan.

El centro urbano presenta un grado de consolidación de la edificación alto, y las viviendas vacías o en ruinas son escasas. Además, el suelo vacante se concentra en la periferia donde predomina la edificación de baja densidad y el uso industrial, por lo que el suelo urbano consolidado existente es insuficiente para cubrir la demanda en los próximos 12 años.

2. Ordenación del crecimiento urbano. Es necesario evitar el crecimiento indiscriminado sin ningún orden establecido, especialmente en las áreas periféricas, e impedir la pérdida de la imagen compacta del núcleo, de forma que se garantice la continuidad y la regularización de la trama urbana. Las nuevas manzanas deberán organizarse de forma articulada con las existentes, y su tamaño y forma serán análogos a las actuales.
3. Delimitación de usos y tipologías. De modo que cada tipo edificatorio quede claramente diferenciado para no trasladar una imagen urbana confusa. Se protegerá especialmente la imagen tradicional del centro urbano, donde los usos compatibles deberán integrarse siguiendo la tipología edificatoria específica.
4. Regularización de los criterios de edificación. Es preciso que se recupere el modelo tipológico tradicional del medio rural y se impida la construcción de tipos edificatorios propios del medio urbano. Se pretende la homogeneización de las alturas de la edificación, impidiendo que se levanten más de dos plantas.
5. Topografía y accesibilidad. Es indispensable que los nuevos terrenos que se vayan a incluir como suelo urbano de reserva, ocupen aquellas áreas topográficamente más favorables que permitan un uso accesible del viario.

Además, en la medida de lo posible, se adaptarán los viales existentes para 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 urbano. Todo ello conforme establece el artículo 4 de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras.

6. Protección del patrimonio cultural. De modo que se impidan actuaciones en los bienes con especial valor arquitectónico y arqueológico que resulten inadecuadas a su grado de protección, y se evite su deterioro por negligencia.
7. Implantación de un modelo sostenible. La planificación urbana debe contemplar y resolver no solo las necesidades directas que los ciudadanos demandan, sino también los efectos que su crecimiento y evolución pueden producir en el entorno donde se encuentran. Debe ocuparse de la creación de espacios comunes habitables, saludables y sostenibles donde se desarrolle la vida y las múltiples interrelaciones en las que se basa.





III. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

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

TERMINO MUNICIPAL		93.177.010,47 m ²
SUELO RUSTICO (SR)		92.587.876,88 m ²
NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN (SRNUEP)		43.203.761,50 m ²
NATURAL (SRNUEPn)		29.424.335,33 m ²
HABITATS DE PROT ESPECIAL: Vegetación asociada al Zánchara	231.755,34 m ²	
ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS: Laguna Capellanes y Cubeto Navajo	72.724,55 m ²	
FORMACIONES BOSCOSAS NATURALES: Encinares	26.219.991,64 m ²	
ÁREAS CONSERVACIÓN ESPECIES AMENAZADAS	2.963.520,49 m ²	
Sup coincidente de Elementos Geomorfológicos con Hábitats	-44.345,99 m ²	
Sup coincidente de Áreas de Conservación de Esp Amenazadas con Hábitats	-19.310,70 m ²	
AMBIENTAL (SRNUEPa)		7.312.590,74 m ²
CAUCES Y ZONAS HÚMEDAS	12.019.388,79 m ²	
VÍAS PECUARIAS	170.692,07 m ²	
SONDEO DE ABASTECIMIENTO	31.415,93 m ²	
Sup coincidente de Cauces-Zonas Húmedas y Vías Pecuarias	-60.279,90 m ²	
Sup coincidente de SRNUEPa con SRNUEPn	-4.848.626,15 m ²	
ESTRUCTURAL (SRNUEPe)		2.390.515,15 m ²
REFORESTACIONES PINUS SP	2.585.577,28 m ²	
Sup coincidente de SRNUEPe con SRNUEPa	-195.062,13 m ²	
PAISAJISTICO (SRNUEPp)		2.569.385,58 m ²
MATORRAL BASORLO	2.797.764,29 m ²	
MOLINOS	80.236,42 m ²	
Sup coincidente de SRNUEPp con SRNUEPa	-308.615,13 m ²	
INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS (SRNUEPi)		977.678,05 m ²
CARRETERAS	579.164,51 m ²	
CAMINOS	572.129,93 m ²	
CEMENTERIO	4.800,70 m ²	
LÍNEAS DE MEDIA TENSIÓN	120.032,95 m ²	
ABASTECIMIENTO DE AGUA	897,20 m ²	
SANEAMIENTO / EDAR	14.178,22 m ²	
Sup coincidente de Carreteras, Caminos, LAT,....	-4.960,77 m ²	
Sup coincidente de SRNUEPi con SRNUEPn, SRNUEPa, SRNUEPe y SRNUEPp	-308.564,69 m ²	
CULTURAL (SRNUEPc)		529.256,65 m ²
ÁMBITOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	2.090.162,02 m ²	
Sup coincidente de SRNUEPc con SRNUEPn, SRNUEPa, SRNUEPe, SRNUEPp y SRNUEPi	-1.560.905,37 m ²	
DE RESERVA (SRR)		49.384.115,38 m ²
SUELO URBANO (SU)		589.133,59 m ²
CONSOLIDADO (SUC)	431.566,90 m ²	
DE RESERVA (SUR)	157.566,69 m ²	

SUELO URBANO:

Suelo Urbano Consolidado (SUC): Se incorporan a esta delimitación aquellos terrenos que actualmente presentan un grado de consolidación suficiente como para clasificarse de este modo y cumple con todas las determinaciones establecidas en el art. 48.2 del TRLOTAU. Con todo ello, **la superficie de SUC actual es de 431.566,90 m².**

Suelo Urbano de Reserva (SUR): una vez fijada la nueva delimitación del suelo urbano consolidado, y conociendo la aptitud de los terrenos para su utilización urbana, donde se expone qué áreas colindantes al SUC equivalentes al tamaño medio de manzana son aptas para su utilización urbana, atendiendo a criterios de proporcionalidad a la dinámica urbanística del municipio, se procede a la clasificación del suelo necesario para satisfacer la demanda previsible de cualquier uso en un horizonte temporal de 12 años. Con todo ello, **la superficie de SUR propuesta por el presente PDSU es de 157.566,99 m².**

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

El Suelo Urbano se ha dividido en dos **Zonas de Ordenación Urbana (ZOU)**, se han delimitado, por suponer áreas de suelo que presentan un tejido urbano característico y diferenciado, y por disponer usos mayoritarios y tipologías edificatorias homogéneas que permiten identificarlas.

- **ZOU 1: R.EAV Residencial con Edificación Alineada a Vial.**

Comprende todo el suelo residencial del núcleo urbano, tanta en SUC como en SUR. Tiene por tanto, uso mayoritario residencial y tipología constructiva dominante constituida por edificación alineada a vial.

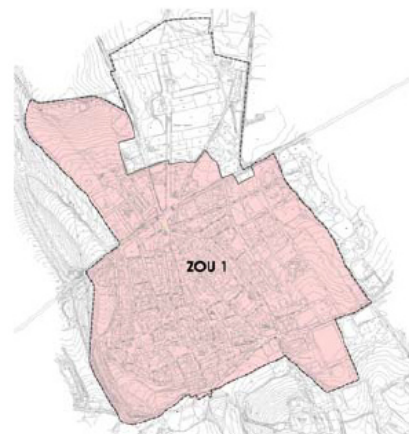
- **ZOU 2: I.EAV Industrial con Edificación Alineada a Vial.**

Comprende las áreas de SUC y SUR con uso mayoritario industrial y tipología constructiva dominante constituida por edificación alineada a vial.

Los siguientes cuadros resumen las características principales de cada ZOU:

ZOU 1: R.EAV

1	SUPERFICIE TOTAL	462.954,26	m2s
2	SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES	72.715,88	m2s
	Vial	14.639,75	m2s
	Zonas verdes	21.712,63	m2s
	Equipamientos	36.363,50	m2s
3	SUPERFICIE DEL ÁMBITO	390.238,38	m2s
4	SUPERFICIE SISTEMAS LOCALES	139.955,80	m2s
	Vial	115.260,17	m2s
	Zonas verdes	16.138,85	m2s
	Espacios libres	727,09	m2s
	Equipamientos	7.829,69	m2s
5	SUELO NETO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	250.244,25	m2s
6	SUELO NETO SIN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO*	38,33	m2s
7	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO ASIGNADO**	366.312,76	m2c
8	INTENSIDAD NETA DE LA EDIFICACIÓN	1,4638	m2c/m2s
9	EDIFICABILIDAD ASIGNADA AL ÁMBITO	0,9387	m2c/m2s
10	POBLACIÓN ASIGNADA	2.722	hab

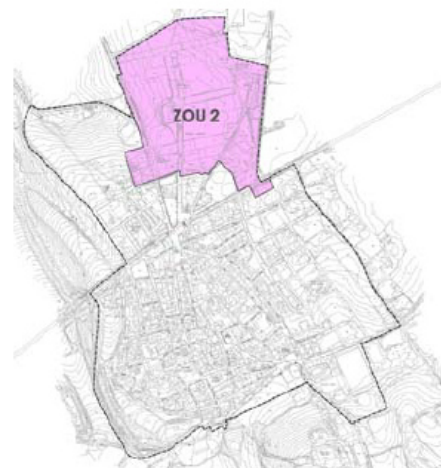


*Correspondiente a los equipamientos privados DE-DEIS7 y DE-DEIS11, ambos centros de transformación, de acuerdo a lo establecido en el Anexo I del RP LOTAU.

**Incluye 3.726,90 m2c correspondientes a los equipamientos DE-DCU4 y DE-DCU5

ZOU 2: I.EAV

1	SUPERFICIE TOTAL	126.179,33	m2s
2	SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES	5.276,63	m2s
	Vial	4.339,27	m2s
	Zonas verdes	0,00	m2s
	Equipamientos	937,36	m2s
3	SUPERFICIE DEL ÁMBITO	120.902,70	m2s
4	SUPERFICIE SISTEMAS LOCALES	37.875,82	m2s
	Vial	26.327,84	m2s
	Zonas verdes	5.415,61	m2s
	Equipamientos	6.132,37	m2s
5	SUELO NETO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	83.008,29	m2s
6	SUELO NETO SIN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO*	18,59	m2s
7	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO ASIGNADO	63.916,38	m2c
8	INTENSIDAD NETA DE LA EDIFICACIÓN	0,7700	m2c/m2s
9	EDIFICABILIDAD ASIGNADA AL ÁMBITO	0,5287	m2c/m2s
10	POBLACIÓN ASIGNADA	---	hab



*Correspondiente al equipamiento privado DE-DEIS8, centro de transformación, de acuerdo a lo establecido en el Anexo I del RP LOTAU.

NÚMERO DE VIVIENDAS

Nuevas viviendas en el Suelo Urbano Consolidado:

El número de viviendas capaz de albergar el suelo vacante existente en el SUC es de 41 (ver plano I.13).

Nuevas viviendas en el Suelo Urbano de Reserva:





La superficie de suelo neto lucrativo en las áreas de SUR previstas es:

- SUR.01: 21.133,52 m2s
 - SUR.02: 18.116,78 m2s
 - SUR.03: 13.805,44 m2s
- TOTAL: 53.055,74 m2s

Puesto que se pretende establecer para estas zonas una parcela mínima de 250 m2, el número máximo de viviendas que es capaz de albergar el SUR es de:

$$53.055,74 \text{ m2s} / 250 \text{ m2s} = 212 \text{ viviendas}$$

Con estas consideraciones se obtiene que en el núcleo urbano de Villaescusa de Haro con el total desarrollo del Plan podrían construirse sobre el suelo urbano consolidado vacante y el nuevo suelo urbano de reserva un total de:

$$41 + 212 = 253 \text{ viviendas.}$$

POBLACIÓN POTENCIAL

En cuanto al cálculo de la población, el equipo redactor ha realizado in situ los cálculos reales de densidad poblacional sobre la única ZOU residencial existente, concretamente se han calculado las densidades de varias manzanas correspondientes a dicha ZOU.

En la ZOU-1, según los cálculos, se ha obtenido un índice de densidad poblacional de 1,0724 hab/100m²c y se toma dicha cifra.

Aplicando los parámetros urbanísticos de la ORD 1 (con sus diferentes grados) en la ZOU-1, obtenemos unas edificabilidades máximas, 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 2.722 habitantes.

Por tanto, observamos que el número total de habitantes en Villaescusa de Haro ascendería a **2.722 habitantes potenciales** a lo largo de los doce años previstos para su desarrollo.

ESTÁNDARES DE CALIDAD URBANA

Sistema general de espacios libres

Según lo establecido en el artículo 24 del TRLOTAU y en el artículo 19.5 del RPLOTAU, la ordenación estructural señalará sistemas generales de espacios libres (parques y jardines) en proporción adecuada a las necesidades actuales y previsibles futuras, que en los municipios comprendidos entre 2.000 y 10.000 habitantes (caso de Villaescusa de Haro con el total desarrollo del Plan, que contaría con 2.722 habitantes), nunca será inferior a 5 m2 por cada 100 m2 edificables residenciales.

La superficie construida residencial total que otorga este Plan se obtiene de la aplicación del 70% (porcentaje por existencia de usos compatibles con el residencial) al aprovechamiento objetivo de los ámbitos de uso residencial mayoritario, que según se desprende de los cuadros de ZOU 1 aportado anteriormente asciende a:

$$\text{Aprovechamiento objetivo} = 362.585,86 \text{ m2c.}$$

$$\text{Aprovechamiento residencial} = 70\% \text{ s/ } 362.585,86 \text{ m2c} = 253.810,10 \text{ m2c}$$



Para el cumplimiento del estándar anteriormente establecido es necesaria la reserva mínima de la siguiente superficie de SG de zonas verdes:

$$253.810,10 \text{ m}^2\text{c} \times 5 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2\text{c} = 12.690,50 \text{ m}^2$$

La superficie total de zonas verdes de sistema general delimitada por el PDSU es de 21.712,63 m2, por tanto, superior a la reserva mínima demandada.

Reserva para uso educativo

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

En el núcleo urbano de Villaescusa de Haro con el total desarrollo del Plan podrían construirse sobre el suelo urbano consolidado vacante y el nuevo suelo urbano de reserva un total de:

$$41 + 212 = 253 \text{ viviendas.}$$

Actualmente, el equipamiento educativo existente SG-DEDU cuenta con una superficie de 1.506,65 m2, si bien no está en uso. El municipio cuenta en el curso 2.017-2.018 con 8 alumnos de primaria que están escolarizados en el CEIP Fray Luis de León de Belmonte. Además, hay 18 alumnos de secundaria y 9 de bachillerato, que son transportados al IES San Juan del Castillo, también en Belmonte.

No obstante, según informe de la Consejería de Educación, con fecha 15 de febrero de 2.018, para cubrir la demanda de plazas escolares, con el total desarrollo del PDSU, sería preciso un centro de 2+4 unidades de infantil y primaria.

Puesto que el centro actual no tiene capacidad ni posibilidad de ampliación, y además se sitúa dentro de la zona de policía del arroyo que discurre al sur del núcleo urbano, **será preciso reservar una parcela de al menos 2.700 m2, con destino específico de uso dotacional educativo. Para ello se ha reservado el nuevo equipamiento SL-DEDU2 que cuenta con una superficie de 4.294,94 m2.**

Reserva para uso deportivo

El PDSU no reserva suelo dotacional de uso específico deportivo. No obstante, existe en Villaescusa de Haro un equipamiento deportivo (DDE), que cuenta con una superficie de 16.654,80 m2, por lo que no se estima conveniente la reserva de más suelo dotacional deportivo.

Edificabilidad en suelo urbano consolidado y de reserva

En cuanto al estándar de calidad contenido en el artículo 31.1.a) del TRLOTAU (10.000 m2c uso residencial /Ha), cabe decir lo siguiente:

En relación a la limitación de 10.000 m2 de edificación residencial por hectárea, **esta se cumple en R.EAV, ya que asciende a 9.387 m2c/ha. Además, la edificabilidad asignada no supone un aumento de la existente (11.721 m2c/ha).**

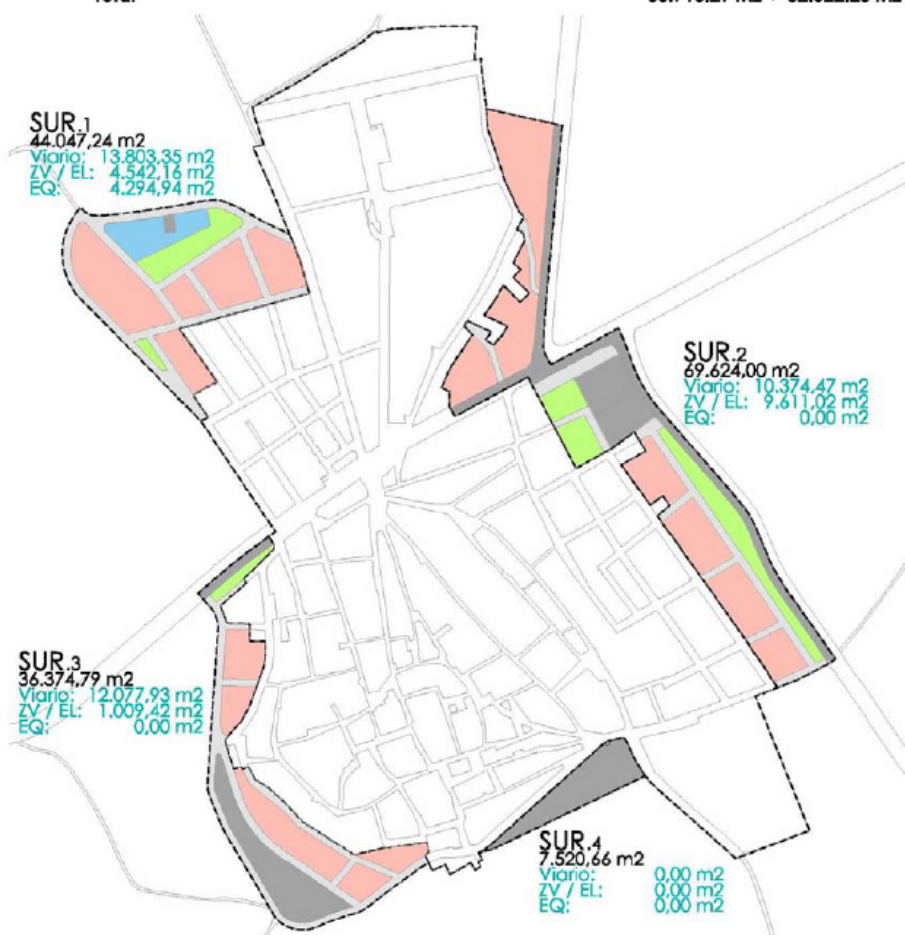
Estandar de calidad urbana en uselo urbano de reserva

Cumplimiento del **estándar de calidad urbana en el suelo urbano de reserva** de conformidad con lo establecido en el artículo 23 del RP LOTAU, identificando al menos 1/3 de la superficie correspondiente a la totalidad del Suelo Urbano de Reserva o de cada una de las Zonas de Ordenación Urbanística, con destino a los usos públicos de viario y dotaciones:



La superficie total de SUR clasificado asciende a 157.566,69 m². En esta superficie se incluyen los sistemas generales SG-DC4, SG-DC5, SG-DC6, SG-DC7, SG-DEIS9, SG-DEIS10, SG-DEIS11, cuya suma asciende a 34.574,64 m²s. para el cumplimiento del estándar de calidad urbana dentro del SUR deberá reservarse para viario y dotaciones de sistema local una tercera parte de su superficie, lo que supone un mínimo de 52.522,23 m². Puesto que la superficie total prevista es de 55.713,29 m², cantidad superior a la superficie mínima establecida por el artículo 23 del RP LOTAU, se cumple con el estándar de calidad urbana.

Suelo Urbano de Reserva	157.566,69 M2
Estandar de dotaciones (1/3 sup SUR)	52.522,23 M2
Sistemas Generales en SUR	34.574,64 M2
DOTACIONES PREVISTAS EN SUR (Sistemas locales)	
Viario	36.255,75 M2
Zonas Verdes y Espacios libres	15.162,60 M2
Equipamientos públicos	4.294,94 M2
Total	55.713,29 M2 > 52.522,23 M2



ORDENANZAS TIPOLOGICAS

Debido a la reducida dimensión del casco urbano y a la uniformidad existente en los usos del suelo y en las tipologías edificatorias, se han establecido 4 Ordenanzas Reguladoras para el Suelo Urbano.

- Ordenanza 1 R.EAV.- Residencial con Edificación Alineada a Vial.

- Grado 1 “Centro urbano”.
- Grado 2 “Periferia”.
- Grado 3 “las Eras”.
- Ordenanza 2 I.EAV.- Industrial con Edificación Alineada a Vial.
- Ordenanza 3 DV.- Zonas Verdes / Espacios Libres.
- Ordenanza 4. DE.

PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

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

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

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

JUSTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES HÍDRICAS

Con los datos de población existente, los de superficie actual efectiva de suelo industrial (sin contabilizar el viario y el suelo vacante) y con los consumos reales para el uso residencial y teóricos para el industrial, se obtienen las siguientes demandas de consumo:

USO URBANO (RESIDENCIAL E INDUSTRIAL INTEGRADO EN LA RED)		
Dotación l/hab/día	Habitantes	Caudal m3/año
335,7	470	57.589,34
USO INDUSTRIAL		
Dotación m3/ha/año	Superficie ha	Caudal m3/año
4.000	3,8991	15.596,40

La demanda total actual de abastecimiento de agua en el núcleo urbano de Villaescusa de Haro asciende a 73.185,74 m3/año, inferior al caudal de abastecimiento concedido por la C.H.G. (100.000 m3/año), por lo que está garantizado el consumo de agua actualmente.

Existe un excedente de 26.814,26 m3/año de la concesión, para el abastecimiento de los futuros desarrollos contemplados en este PDSU.

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

La población máxima estimada con el total desarrollo del Plan sería de 2.722 habitantes. Aplicando porcentajes equivalentes a los existentes respecto a la relación entre población fija y estacional, obtenemos que de la población total, 1.391 habitantes serían fijos y 1.331 estacionales.

Respecto al uso industrial, el suelo con aprovechamiento lucrativo destinado a este uso es de 83.008,29 m2. Según la ordenanza de aplicación 2 I.EAV “Industrial con Edificación Alineada a Vial”, el aprovechamiento máximo de la parcela es de 0,77 m2c/m2s. En consecuencia, la máxima superficie construida de uso industrial ascenderá a:

$$83.008,29 \text{ m}^2 \times 0,77 \text{ m}^2\text{c/m}^2\text{s} = 63.916,38 \text{ m}^2\text{c}$$

Con los datos de población anteriormente indicados, los de superficie actual efectiva de suelo industrial y con los consumos unitarios por uso establecidos anteriormente, se obtienen el siguiente consumo total:



USO URBANO (RESIDENCIAL E INDUSTRIAL INTEGRADO EN LA RED)		
Dotación l/hab/día	Habitantes	Caudal m3/año
335,70	1.391	170.440
USO INDUSTRIAL		
Dotación m3/ha/año	Superficie ha	Caudal m3/año
4.000	6,39	25.556

La demanda de abastecimiento de agua, como consecuencia del total desarrollo del PDSU en el núcleo urbano de Villaescusa de Haro, ascendería a $170.440 + 25.560 = 196.000 \text{ m}^3/\text{año}$, superior al volumen concedido, por lo que no quedaría garantizado el abastecimiento de agua para el horizonte temporal del PDSU.

El consumo hídrico del municipio, es decir, los volúmenes actuales más los incrementos de volumen que se deriven del desarrollo del PDSU, no deben superar el volumen asignado al municipio de Villaescusa de Haro por el Plan Hidrológico de la parte española de la DHGn, que asciende a $73.000 \text{ m}^3/\text{año}$ hasta el horizonte 2021.

No obstante lo anterior, Villaescusa de Haro dispone de un expediente de concesión de aguas públicas subterráneas para abastecimiento de la población, de referencia 5631/2010, con un volumen máximo anual otorgado de $100.000 \text{ m}^3/\text{año}$.

Teniendo en cuenta que el citado Plan Hidrológico establece la asignación hídrica hasta el horizonte 2021, realizando una interpolación del consumo total estimado anteriormente en el horizonte temporal del PDSU (12 años), **se obtiene que para el año 2021 correspondería un consumo de $94.406,31 \text{ m}^3$.**

Por tanto, se puede acreditar la existencia de recursos hídricos suficientes hasta el horizonte del Plan Hidrológico establecido en el año 2021, debiéndose solicitarse nuevo informe a la CHG para horizontes posteriores.

EJECUCIÓN DEL PDSU.

El PDSU debe tener en cuenta todos los condicionantes reflejados en los distintos informes sectoriales y en particular los **de la Confederación Hidrográfica del Guadiana** sobre los recursos hídricos para el desarrollo de las actuaciones contempladas en el Plan.

INFORME

En la actualidad la localidad de Villaescusa de Haro se rige por sus vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 19 de septiembre de 1984, y por 3 Modificaciones Puntuales, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en fechas 26 de octubre de 1989, 18 de octubre de 1990 y 22 de octubre de 1991.

El Ayuntamiento justifica que el municipio está exento del deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal (POM) conforme al artículo 24.4 TR LOTAU, y redacta el presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) como figura de planeamiento.

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

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

De conformidad con la Disposición Preliminar nº 13 del TRLOTAU que define el concepto



de densidad poblacional, se ha justificado de forma específica el cálculo a razón de 1,0724 habitantes cada 100 m² edificables residenciales en la ZOU 1, por lo que se informa favorablemente.

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

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

El plan, en cumplimiento de la NTP, se ha presentado en soporte papel y en soporte digital portable y editable, conteniendo éste los ficheros gráficos en formato shapefile según las especificaciones contenidas en la Instrucción 7/2019, de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, relativa al formato digital editable de entrega de los ficheros gráficos integrantes de los documentos definitivos de los planes urbanísticos.

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, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con los artículos 37.3 del TR LOTAU, 136.3 del RPLOTAU y 10.1.d) del Decreto 235/2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, acuerda por unanimidad la **aprobación definitiva** del expediente de **Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Villaescusa de Haro**.

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).

Contra el presente acuerdo, se podrá interponer, a tenor de lo dispuesto en el Art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción Contencioso-Administrativa (BOE núm. 167, de 14 de julio), Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con sede en Albacete, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación del presente acto.

Sin perjuicio a lo anterior, se podrá, previamente, dirigir requerimiento ante la Consejería de Fomento, en virtud de lo dispuesto en el Art. 44.2 y 3 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, en el plazo de dos meses desde la presente notificación, en cuyo caso, según lo establecido en el art. 46.6 de la referida Ley, el plazo para interponer el Recurso Contencioso-Administrativo se contará desde el día siguiente a aquél en que se reciba la comunicación del acuerdo expreso o se entienda presuntamente realizado.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
Fdo.: María Dolores Yebra Llandres