



Castilla-La Mancha

Cuenca, 10 de mayo de 2019

URBANISMO.- JFSA/jva

**Asunto:**

Notificación acuerdo  
C.P.O.T.U. 3/2019

|   |            |
|---|------------|
|  <b>Castilla-La Mancha</b><br><b>REGISTRO UNICO</b><br>Dirección Provincial de la Consejería de Fomento - Cuenca |            |
| <b>10 MAYO 2019</b>   |            |
| Salida Nº   | Entrada Nº |
| 473163  |            |

**AYUNTAMIENTO DE FUENTELES-  
PINO DE MOYA**  
c/ Santa María 2  
16311 FUENTELESPINO DE  
MOYA  
(CUENCA)

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 10 de mayo de 2019 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 4.2.- EXPTE. 2/19. Solicitud de D. RICARDO ROJAS ARGUDO relativa a la "CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y GARAJE", situada en el término municipal de FUENTELESPINO DE MOYA, de informe preceptivo y vinculante de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de conformidad con la Disposición Transitoria Primera del Reglamento Planeamiento de la LOTAU.**

#### ANTECEDENTES DE HECHO

El contenido y el procedimiento para llevar a cabo la **TRAMITACIÓN** del informe favorable de la CPOTyU, en lo que aquí interesa, se encuentra regulado en la Disposición Transitoria Primera del RP LOTAU, habiéndose tramitado, en el caso que nos ocupa, el expediente y su contenido en la forma requerida en la normativa de aplicación. De este modo, en el expediente que nos atañe, consta la siguiente documentación:

1. Escrito del Ayuntamiento de Fuentelespino de Moya, con fecha de entrada 3 de mayo de 2019, solicitando el informe previsto en la Disposición Transitoria Primera del RP LOTAU, adjuntando los siguientes documentos:
  - a) Solicitud de licencia de obra mayor para Vivienda Unifamiliar con garaje solicitada con fecha 30 de abril de 2019.
  - b) Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar con garaje.
  - c) Informe técnico municipal de fecha 2 de mayo de 2019.

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

#### ESTUDIO TÉCNICO

1

La documentación del presente Proyecto Básico, tanto gráfica como escrita, se redacta para establecer todos los datos descriptivos, urbanísticos y técnicos, para conseguir llevar a buen término, la construcción de una Vivienda Unifamiliar con Garaje, según las reglas de la buena construcción y la reglamentación aplicable.

La situación de la finca es CI Carril, sn, CP 16311 de Cuenca. Se trata de la parcela sur resultante de la segregación de la parcela con referencia catastral 16091A028001440000IQ.

Se trata de una parcela prácticamente rectangular con una superficie de 275,6 m<sup>2</sup>.

La parcela se orienta longitudinalmente de nordeste a suroeste y tiene una topografía de bajada en el mismo sentido.

#### LINDEROS:

- Noroeste: 23,85 m Medianera.
- Nordeste: 11,50 m CI Carril.
- Sureste: 25,05 m Medianera.
- Suroeste: 10,80 m.

#### SERVICIOS URBANÍSTICOS: la parcela cuenta con:

- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de aguas residuales a la red municipal de saneamiento.
- Suministro de energía eléctrica a pie de parcela.
- Suministro de telefonía a pie de parcela.
- Acceso rodado peatonal por vía pública



Se trata de una obra de nueva planta consistente en una Vivienda Unifamiliar de dos plantas, con uso de Garaje en planta semisótano y planta baja con uso de Vivienda.

Según establece el proyecto técnico, la edificación proyectada cumple con la normativa municipal vigente en lo que se refiere a alturas, alineaciones, uso, condiciones estéticas, con la siguiente justificación:

|                                | SEGÚN ORDENANZA                        | PROYECTO  |
|--------------------------------|--|---|
| <b>CONDICIONES DE VOLUMEN:</b> |  |   |
| Edificabilidad:                | --                                     | 0,67 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                 |
| Alturas máximas:               | A cornisa 6.8 m                        | A cornisa 3,05 m                                    |
| Ocupación Máxima:              | 100% sobre el solar                    | 33,4 % sobre el solar                               |
| Retranqueos:                   | --                                     | --  |
|                                | --                                     | --  |
| TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN:      | Vivienda unifamiliar                   | Vivienda unifamiliar                                |
| CONDICIONES ESTÉTICAS:         | Color y textura dominante en el núcleo | Construcción tradicional<br>Cubierta de teja curva. |
| PARCELA MINIMA                 | 100 m <sup>2</sup>                     | 275,6 m <sup>2</sup>                                |

La parcela está situada en suelo no urbanizable común al borde del casco urbano dando a calle pavimentada y acerada y con todos los servicios urbanísticos. El frente de fachada es menor de 20 metros (11,50 metros) y el fondo de la edificación menor de 25 metros (8 metros).

#### CUADROS DE SUPERFICIES

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>Planta Semisótano</b>                       | <b>Garaje</b>    |
| Garaje   | 29,60 m2         |
| Almacén  | 27,35 m2         |
| Trastero                                       | 9,45 m2          |
| Aseo Ducha                                     | 5,00 m2          |
| Cuarto de caldera                              | 2,40 m2          |
| Escaleras                                      | 5,50 m2          |
| <b>Superficie Útil Planta Semisótano</b>       | <b>79,30 m2</b>  |
| <b>Superficie Construida Planta Semisótano</b> | <b>92,00 m2</b>  |
| <hr/>  |                  |
| <b>Planta Baja</b>                             | <b>Vivienda</b>  |
| Entrada  | 0,75 m2          |
| Recibidor                                      | 3,00 m2          |
| Distribuidor                                   | 4,85 m2          |
| Salón-Comedor                                  | 19,45 m2         |
| Cocina   | 12,55 m2         |
| Dormitorio 1                                   | 8,90 m2          |
| Dormitorio 2                                   | 10,55 m2         |
| Dormitorio 3                                   | 7,35 m2          |
| Baño   | 5,10 m2          |
| <b>Superficie Útil Planta Baja</b>             | <b>72,50 m2</b>  |
| <b>Superficie Construida Planta Baja</b>       | <b>92,00 m2</b>  |
| <hr/>  |                  |
| <b>Total Superficie Útil Edificio</b>          | <b>151,80 m2</b> |
| <b>Total Superficie Construida Edificio</b>    | <b>184,00 m2</b> |

La solución adoptada es una consecuencia las siguientes consideraciones:

- Obtener un edificio con un diseño tradicional e integrado en el entorno, con materiales y soluciones constructivas y materiales propios de la zona.
- Situar en la planta semisótano el garaje para que dispongan de las condiciones de salubridad, ventilación e iluminación, necesarias.
- Situar en la planta baja la vivienda para que dispongan de las condiciones de salubridad, ventilación e iluminación, necesarias.

Las soluciones constructivas, materiales, colores y acabados empleados, son los propios de la Arquitectura Popular de la zona, enriquecida con los materiales y soluciones que se practican actualmente.

La construcción, es una vivienda habitable que dispone de una planta baja a cota + 0.15 m del nivel de la calle Carril, con uso de vivienda, por la parte nordeste del edificio. A la planta semisótano, que tiene uso de garaje, se accede a través de una escalera interior y por la puerta de garaje situada en la fachada suroeste.

La planta baja, con entrada por la fachada nordeste, consta de una entrada cubierta, que da acceso a un amplio recibidor, con comunicación a la derecha con la cocina y con las escaleras que dan acceso a la planta semisótano donde se encuentra el garaje, en el frente está el salón comedor y a la izquierda hay un distribuidor que reparte a la izquierda con dos dormitorios y a la derecha con un dormitorio y un baño.

La planta semisótano, con entrada por la puerta de garaje por la fachada suroeste, se compone del garaje propiamente dicho, en la parte derecha del edificio, y a la izquierda tenemos un almacén que realiza las funciones de distribuidor y que repare en el frente con un



trastero y las escaleras de comunicación vertical interior con la planta baja y a la derecha se encuentra el cuarto de calderas y un aseo con ducha.

La estructura portante de la construcción se resuelve mediante pilares y jácenas de hormigón armado, con forjados unidireccionales en continuidad, con viguetas enteras autoportantes de hormigón pretensado, bovedillas de hormigón vibrado y capa de compresión de hormigón armado. El sistema estructural descansa sobre cimentación de zapatas aisladas de hormigón armado.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**Primero.**- Por acuerdo de 14 de diciembre de 1994 la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca aprobó las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial (NSPMAP), publicadas en el DOCM nº 4 de 27 de enero de 1995. Las mismas son de aplicación al municipio de Fuentelespino de Moya al tratarse de un municipio sin planeamiento.

**Segundo.**- El presente informe se limita y tiene por objeto el establecer el informe preceptivo y vinculante de las licencias urbanísticas en municipios sin planeamiento de conformidad con la Disposición Transitoria Primera del RP LOTAU, sin entrar a valorar el resto de requisitos urbanísticos preceptivos, que serán objeto de valoración en el otorgamiento de la licencia municipal.

Su actual redacción ha sido establecida por el Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios (DOCM Nº 234, de 30-11-2019), artículo segundo, apartado once:

*“Disposición transitoria primera. Regulación del suelo en municipios sin planeamiento urbanístico.*

*Los municipios que, a la entrada en vigor de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación Territorial y de la Actividad Urbanística, no dispongan de ningún instrumento de planeamiento urbanístico, hasta que se aprueben y entren en vigor los correspondientes Planes de Delimitación de Suelo o de Ordenación Municipal, seguirán rigiéndose, en su caso, por las Normas Subsidiarias Provinciales sin perjuicio de la aplicación directa de las siguientes reglas:*

*1ª. En el suelo situado fuera de los núcleos de población se estará a lo dispuesto en el artículo 36. A los efectos de la presente Disposición, se entiende por núcleo de población aquel suelo inserto en la trama urbana y servido efectivamente por los servicios referidos en el artículo 104.*

*2ª. En los núcleos de población se podrá edificar un número de plantas que alcance la altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas sin que, en ningún caso, puedan superarse las tres plantas o los 10 metros de altura máxima.*

A estos efectos, se entenderá por núcleo de población los solares integrados en la malla urbana así como las parcelas inmediatamente contiguas que, en el momento de entrada en vigor de esta Disposición, linden con el último solar edificado de características típicas de la trama urbana o con viario al que dé frente este, y dispongan de acceso desde vía pública. Dichas parcelas podrán destinar a la edificación un máximo de 25 metros de fondo y 20 de frente de parcela. Las licencias urbanísticas que legitimen este tipo de actuaciones deberán recabar informe preceptivo y vinculante de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente.

*En todo caso, el promotor de la actuación edificatoria deberá ejecutar y costear las obras complementarias de conexión a los servicios urbanos que requiera ésta.*

*En uso de la habilitación que regula el presente apartado para las parcelas inmediatamente contiguas al último solar edificado, no se podrá superar en cada Municipio el número de diez viviendas al año o veinticinco en cinco años consecutivos.*

Tercero.- De acuerdo con todo lo expuesto, puede concluirse que en este supuesto queda justificada el cumplimiento de la Disposición Transitoria Primera del RP LOTAU, es decir, que la parcela forma parte del núcleo de población. Por todo ello, la actuación cumple con los requisitos exigibles para que se informe favorablemente:

- Fuentelespino de Moya, es un municipio sin planeamiento.
- La parcela linda con viario, C/ Carril.
- La edificación tiene un fondo de 8 metros y 11,50 metros de frente de parcela.

### ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera del RP LOTAU y el art. 10.1.n) 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 que el informe sea favorable para la actuación solicitada, considerando que la parcela forma parte del núcleo de población de Fuentelespino de Moya.

En cualquier caso, en la concesión de la licencia municipal, deberá comprobarse el cumplimiento del resto de requisitos urbanísticos.

La promotora de la actuación edificatoria deberá ejecutar y costear las obras complementarias de conexión a los servicios urbanos que requiera ésta.



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.

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



Fdo.: José Francisco Sánchez Albaladejo

