



Cuenca, 15 de julio de 2020

URBANISMO.- JFSA/jva

AYUNTAMIENTO DE FUERTESCUSA  
c/ Noguieruelas 2  
16890 FUERTESCUSA  
(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 5.1.- EXPTE. 1/20. Solicitud de D. FERNANDO ROLLÁN ARIAS relativa al "PROYECTO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA", situada en el término municipal de FUERTESCUSA, 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 Fuertescusa, con fecha de entrada 7 de febrero de 2020, 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 Aislada solicitada con fecha 4 de mayo de 2020.
  - b) Proyecto de Ejecución de Vivienda Unifamiliar Aislada.
  - c) Informe técnico municipal de fecha 22 de mayo de 2020.

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

La documentación del presente Proyecto de Ejecución, 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 Aislada, según las reglas de la buena construcción y la reglamentación aplicable.

Emplazamiento: CALLE SAN SEBASTIAN S/N. POLIGONO 12-PARCELA 246.

C.P. 16890-FUERTECUSA (CUENCA).

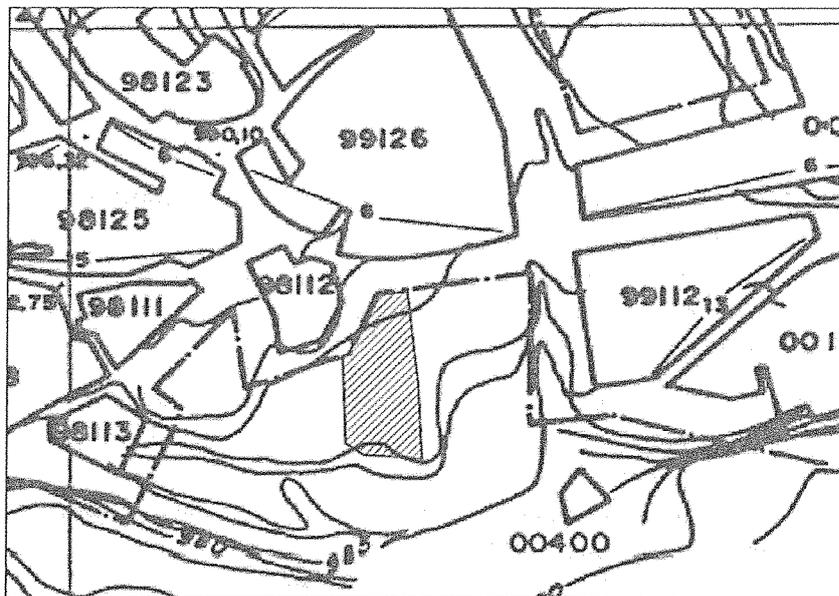
La edificación se proyecta sobre la parcela:

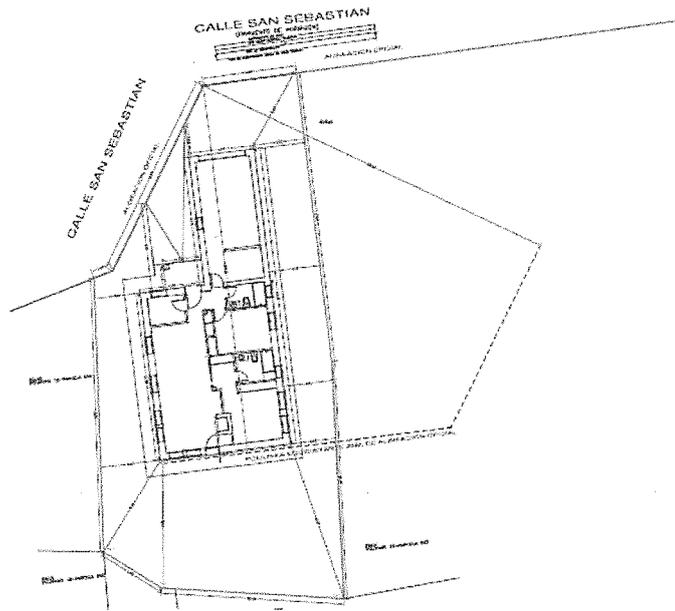
- CALLE SAN SEBASTIAN S/N de referencia catastral 16095A012002460000QS.

El solar formado es de forma poligonal irregular, abriendo por dos de sus lados a la Calle San Sebastián, y por los otros tres es colindante con otras fincas. El solar tiene unos desniveles que quedan reflejados en los planos del proyecto.

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 Aislada, con uso de Garaje y de Vivienda exclusivamente en planta baja.

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.

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 (16 metros) y el fondo de la edificación es de 25 metros (25 metros).

1. SUPERFICIES UTILES POR PLANTAS

PLANTA BAJA

VIVIENDA	TOTAL
PLANTA BAJA	110.15
Hall	04.22
Salón-comedor-cocina	31.87
Baño 1	04.14
Dormitorio doble 1	11.08
Dormitorio doble 2	17.03
Baño 2	05.10
Lavandería	04.42
Garaje	30.05
Porche de acceso (04.46/2)	02.24

TOTAL SUP. UTIL VIVIENDA (m2)	161.83
-------------------------------	--------

## 2. SUPERFICIE CONTRUIDA

SUP. CONS. PLANTA BAJA (m2)	140.60
TOTAL SUP. CONSTRUIDA EDIFICACIÓN	140.60

## 3. SUPERFICIES CONTRUIDAS POR USOS

### USO DE GARAJE E INSTALACIONES

PLANTA BAJA	39.80
TOTAL SUP. CONSTRUIDA DE GARAJE E INSTALACIONES (m2)	39.80

### USO DE VIVIENDA

PLANTA BAJA	100.80
TOTAL SUP. CONSTRUIDA DE VIVIENDA (m2)	100.80

TOTAL SUP. CONSTRUIDA EDIFICACIÓN (m2)	140.60
----------------------------------------	--------

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 baja la vivienda y el garaje para que dispongan de las condiciones de salubridad, ventilación e iluminación necesarias.

## 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 Fuertescusa 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 30-11-2018), 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, lindan 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:

- Fuertescusa, es un municipio sin planeamiento.
- La parcela linda con viario, C/ San Sebastián.
- La edificación tiene un fondo de 25 metros y 16 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 Fuertescusa.

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

El promotor 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.: Carlos Javier Heras Riquelme