



ACTA Nº 6/2021

COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

En Cuenca, siendo las **10.00** horas del día **23 de julio de 2021**, se reúnen los asistentes relacionados seguidamente, en segunda convocatoria, mediante videoconferencia, para el estudio del siguiente Orden del día.

PRESIDENTE:

D. José Antonio Carrillo Morente, Director General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

VICEPRESIDENTE:

D. José Ignacio Benito Culebras, Delegado Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca.

VOCALES:

D. José Enrique Villagarcía, representante der la Administración General del Estado.

D. Bruno Magro Prieto, representante en materia de Sanidad de la Delegación Provincial de Sanidad.

D^a Ana Martínez Gil, representante en materia de Bienestar Social de la Delegación Provincial de Bienestar Social.

D. Juan José Ramón Vindel, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla la Mancha en Cuenca.

D^a Ana Isabel de Marco Pozo, representante en materia de industria de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible

D. José Manuel Olmeda Romero, representante en materia de Protección Ciudadana de la Delegación Provincial de Hacienda y Administraciones Públicas.

M^a del Carmen Cruz Sánchez, representante del Colegio de Ingenieros Técnicos de Obras Públicas e Ingenieros Civiles de Castilla-La Mancha.

D^a Carmen Mota Utanda, experta en urbanismo.

D. Martín Cebrián López, representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha.

SECRETARIO:

D. Carlos Javier Heras Riquelme, Secretario de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca.

PONENTE:

D. José Luis García Morillas, Jefe de Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca.

También asiste:

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

C. P. O. T. U. 6 / 2 0 2 1.

P á g i n a 1 | 108

ORDEN DEL DÍA

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

Se da por leída el **Acta 5/2021** correspondiente a la sesión celebrada el día **18 de junio de 2021**, cuyos ejemplares fueron enviados a cada uno de los miembros de la Comisión. Se aprueba dicha Acta por unanimidad de los miembros presentes.

PUNTO 2º.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CUENCA.

Con fecha de entrada 6 de julio de 2021 se recibe en esta Delegación Provincial de la Consejería de Fomento el expediente referente a la Modificación Puntual nº 1 del Plan de Ordenación Municipal, remitido por el Ayuntamiento de San Clemente 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: 2019

Durante la redacción técnica, y para la preparación de la concertación interadministrativa, se efectuaron consultas, con fechas 22 de enero y 16 de abril de 2019 a la Consejería de Fomento, emitiendo los pertinentes informes por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Cuenca con fechas 6 de febrero y 3 de mayo de 2019.

II. Art. 36.2 TRLOTAU: Trámite de aprobación inicial

Concluida la redacción técnica, y de conformidad con la Resolución de Alcaldía de 5 de noviembre de 2019, se somete a:

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

- D.O.C.M. nº 226 15-11-2019.
- Periódico "Voces de Cuenca" 14-11-2019.
- Periódico "Las Noticias de Cuenca" 08 al 14 -11-2019
- Periódico "Liberal de Castilla" 08-11-2019
- Tablón de anuncios de la sede electrónica 06-11 a 21-12 de 2019
- Tablón de anuncios 06-11 a 16-11 de 2021

Certificado municipal de fecha 14 de julio 2021, según el cual se han presentado 7 alegaciones, que han sido debidamente informadas por el equipo redactor (diciembre de 2020), la técnico municipal (17-02-2021), resueltas por acuerdo municipal de 29 de abril de 2021 y debidamente notificadas.

Número	Nombre y Apellidos	Fecha Alegación	Alegaciones	Fecha Notificación
--------	--------------------	-----------------	-------------	--------------------



1	D. ÁNGEL RUBIO SÁIZ	24-11-19	DESESTIMADA	01-06-21
2	D. JESÚS POVES TORRECILLAS	25-11-19	DESESTIMADA	25-05-21
3	D. ANTONIO MELGAREJO NÁRDIZ	03-12-19	ESTIMADA PARCIALMENTE	25-05-21
4	JOSÉ IGNACIO BENITO CULEBRAS (D.P. FOMENTO)	02-12-19	DESESTIMADA	28-05-21
5	D ^a CRISTINA GUIJARRO HERRÁIZ	13-12-19	DESESTIMADA	27-05-21
6	CENTENO Y GIRASOL, S.A	20-01-20	ESTIMADA PARCIALMENTE	02-06-21
7	D ^a MARÍA CELINA CUÉLLIGA CUÉLLIGA	27-01-20	ESTIMADA PARCIALMENTE	27-05-21

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

Se solicitan los siguientes informes, con fecha 19 de noviembre de 2019, según informe municipal de 16 de diciembre de 2019:

- Consejería de Sanidad.
- Consejería de Bienestar Social.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
- Consejería de Fomento.
- Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural. Agencia del Agua
- Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas.
- Consejería de Economía, Empresas y Empleo.
- Consejería de Desarrollo Sostenible.
- Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras del Estado.
- Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- Subdelegación del Gobierno.
- Diputación Provincial.

Se aportan los siguientes informes:

- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

- Delegación Provincial. Unidad Técnica. Fecha 25-02-2020.

“La modificación puntual propuesta, incrementa el número de viviendas en una cifra despreciable y así se justifica correctamente en la memoria justificativa presentada.

Por tanto, la Modificación Puntual nº1 del POM de San Clemente no incide de forma alguna sobre centros educativos o deportivos existentes, ni da lugar a afecciones que incidan sobre la actividad docente o deportiva”

- Delegación Provincial. Servicio de Cultura. Fecha 05-05-2020.

“Informar favorablemente modificación Puntual nº 1 del POM de San Clemente.”

*No obstante, se recuerda que el casco urbano de San Clemente, se encuentra declarado Bien de Interés Cultural con la categoría de **Conjunto Histórico de la Villa de San Clemente** (BOE nº 252 de 20 de octubre de 1980), resultando necesaria y obligatoria la gestión urbanística preventiva y la valoración de afección al patrimonio cultural del municipio y en concreto, para el ámbito urbano todo lo relativo a los elementos culturales, registrados en el Ámbito Arqueológico*

de Prevención B-2 Casco Urbano/San Clemente y en consecuencia, sujeto a la aplicación del procedimiento de control descrito en el Documento de Protección de Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de San Clemente, remitido al Ayuntamiento por el órgano superior el 2 de julio de 2013 (Exp. Cultura 081413).

Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural. Agencia del Agua: 13-12-2019.

"La actuación propuesta no incide en los proyectos u obras a que hace referencia la Ley 12/2012, ya que no supone incremento respecto a la demanda de abastecimiento ni de depuración, ni afecta a ninguna infraestructura de nuestra competencia, por lo que no hay impedimento relacionado con las competencias de la Agencia del Agua para que continúe la tramitación".

- Consejería de Fomento:

- Servicio de Urbanismo: 27-11-2019.
- Dirección General de Carreteras. 12-03-2020. "Sobre la base de lo anterior, **esta Dirección General de Carreteras informa que la Modificación Puntual nº 1 del POM de San Clemente (Cuenca) no genera ningún tipo de afección directa a carreteras autonómicas**".

- Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas. Servicio de Protección Ciudadana. 12-03-2020. "Como la modificación puntual afecta a **suelo urbano consolidado** y en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha no se ha desarrollado normativamente la adopción de medidas tendentes a disminuir la vulnerabilidad y autoprotección de las edificaciones existentes que se encuentren en zona inundable, el sentido de este informe es **FAVORABLE**, pero siempre teniendo en cuenta las consideraciones del Reglamento del Dominio Público Hidráulico mencionadas anteriormente y dando por informado de la consideración del municipio como municipio de alto riesgo en transporte de mercancías peligrosas."

- Consejería de Bienestar Social. Accesibilidad: 28-11-2019:" Revisada la documentación, se observa que el carácter de la modificación planteada no supone alteración en materia de Accesibilidad."

- Consejería de Desarrollo Sostenible.

- Medio Ambiente: Resolución de 3 de marzo de 2020, de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Cuenca, por la que se emite el Informe Ambiental Estratégico del plan o programa "MODIFICACION PUNTUAL N° 1 DEL POM DE SAN CLEMENTE (Exp. PLA-CU-19-0032)", situado en el término municipal de San Clemente (Cuenca), cuyo órgano promotor es AYUNTAMIENTO DE SAN CLEMENTE (DOCM nº 50 de 12-3-2020).
- Servicio de Industria y Energía. Fecha 29 de enero de 2020.

"En el plano 5.2 de Infraestructuras Generales de las Redes de Electricidad, deberán incluir las instalaciones correspondientes a la red de baja tensión y de alumbrado exterior".

- Consejería de Sanidad. Servicio de Salud Pública. 29-11-2019.

- Confederación Hidrográfica del Guadiana. 20-12-2019:"...se informa favorablemente la M.P. nº 1 del P.O.M. de San Clemente (Cuenca)."



- Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras de Cuenca. 27-01-2020.
- Diputación Provincial. 25-02-2020.

“La Modificación Puntual nº 1 del POM de San Clemente no afecta a los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, ni a la línea límite de edificación de ninguna de las dos carreteras provinciales situadas en el término municipal, por lo tanto, no es necesaria ninguna indicación al respecto.

No obstante, cabe señalar que actualmente la Diputación Provincial de Cuenca está ejecutando las obras para el Proyecto de “Ampliación y Mejora del trazado de la CUV-8302 San Clemente- Casas de los Pinos”. Antes de la contratación de dicha obra se llevó a cabo el expediente expropiatorio para la obtención de los bienes o derechos cuya ocupación o disposición es necesaria, según lo exigido en el artículo 17 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, de expropiación Forzosa y en los artículos 15 y 16 de su Reglamento. En consecuencia, de lo anterior, ha cambiado la superficie de ocupación de la CUV-8302, lo que conlleva la modificación de la clasificación de los terrenos correspondientes al Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras de la CUV-8302 que figuran en el POM aprobado el 14 de febrero de 20172.

C) Dictamen de los Municipios colindantes.

Se solicitan los siguientes informes con fecha 18 de noviembre de 2019:

Villarrobledo, Santa María del Campo Rus, Atalaya del Cañavate, Cañada Juncosa, Casas de los Pinos, Casas de Fernando Alonso, El Cañavate, El Provencio, Vara de Rey, Alberca de Zánacara y Las Pedroñeras.

Comisión de Concertación Interadministrativa: Art. 10.6 del TRLOTAU.

Solicitud del Ayuntamiento de San Clemente de fecha 20-02-2020.

Comisión de Concertación Interadministrativa: 13-03-2020: emite el informe único de concertación interadministrativa.

Otra documentación

Escrito de fecha 4 de noviembre de 2020 de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha, **informando favorablemente** la Modificación Puntual nº1 del POM de San Clemente, con dos observaciones que se dan por reproducidas.

III. Art. 36.3 TRLOTAU. Aprobación Inicial

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento efectúa la aprobación inicial en Pleno celebrado el **29 de abril de 2021** en sesión ordinaria, según certificado de 26 de mayo de 2021.

Dicho acuerdo ha sido debidamente notificado a los alegantes:

NOMBRE Y APELLIDOS	FECHA
D. ÁNGEL RUBIO SÁIZ	15-06-21
D. JESÚS POVES TORRECILLAS	16-06-21
D. ANTONIO MELGAREJO NÁRDIZ	15-06-21

D. JOSÉ IGNACIO BENITO CULEBRAS	18-06-21
D ^a CRISTINA GUIJARRO HERRÁIZ	16-06-21
CENTENO Y GIRASOL, S.A.	22-06-21
D ^a MARÍA CELINA CUÉLLIGA CUÉLLIGA	16-06-21

B. FASE AUTONÓMICA

Art. 37 TRLOTAU: Trámite de Aprobación definitiva

Recibida la solicitud de Aprobación definitiva, **con fecha 6 de julio de 2021** y durante el período consultivo y de análisis, la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento:

a. Recaba informe de adecuación, con fecha 07-07-2021:

-Consejería de Sanidad. 08-07-2021. Favorable.

b) Requiere al Ayuntamiento de San Clemente que complete el expediente, subsane los trámites que se echan en falta y aclare favorablemente las propuestas de formulación o finalidad imprecisas, según escrito de fecha 7 de julio de 2021.

El Ayuntamiento con fecha 15 de julio de 2021, atiende el requerimiento realizado, aportando la documentación requerida:

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

ESTUDIO TÉCNICO

Población: 7.107 hab. (INE año 2.018)

Planeamiento vigente en el municipio: Plan de Ordenación Municipal de San Clemente aprobado por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cuenca en sesión celebrada el 14 de febrero de 2.017.

Objetos:

- **ÁMBITO 1:** La presente propuesta incorpora las determinaciones vertidas en la resolución judicial por la que se debe adicionar a Suelo Urbano Consolidado un total de 976,44m². Dicha determinación trae aparejado consigo una serie de ajustes necesarios a fin de cumplir con la Normativa Urbanística vigente. La incorporación de suelo urbanizable y rústico a SUC, divide en dos al Sector de suelo urbanizable RES-4 Las Pedroñeras, siendo esto contrario a los criterios de delimitación de Sectores establecidos en el Art. 28 del TR LO-TAU. En relación a ello se propone reponer dicha continuidad desplazando el límite del sector de suelo urbanizable hacia el Oeste, buscando por una parte afectar el menor número de edificaciones ya existentes en la zona, y por el otro reducir al mínimo la superficie de suelo rústico a reclasificar sin afectar la paleoduna.
- **ÁMBITO 2:** La presente modificación del POM contempla las correcciones o modificaciones introducidas en el texto normativo del mismo, matizando o incorporando nuevas redacciones en el articulado con la finalidad de adaptar la normativa a las necesidades del municipio, siempre dentro del marco legal supramunicipal al que se ve sometido.



Las modificaciones introducidas se diferencian en función del tipo de ordenación de que se trate, esto es, estructural o detallada, con el objetivo de agilizar la tramitación de la modificación de aquellos aspectos que requieran únicamente aprobación municipal.

Resumiendo, en suelo urbano se propone adaptar la normativa a la realidad permitiendo o compatibilizando usos en ordenanza de suelo terciario y dotacional equipamiento.

En suelo urbanizable, al igual que en suelo urbano, se propone adaptar la normativa en este caso a una necesidad de proximidad de ciertas actividades, compatibilizando usos en suelo Terciario comercial.

En suelo rústico, y teniendo en cuenta que San Clemente ha basado históricamente su economía en la actividad agrícola surge necesidades varias como hacer compatibles con el planeamiento actividades legalmente ya establecidas, permitir la apertura de nuevos caminos o redes de servicios que sirvan de apoyo al sector primario y la implantación de ciertas actividades con los condicionantes correspondientes en caso que proceda. La finalidad de esta modificación es no impedir el normal funcionamiento del sector primario, siempre y cuando queden preservados los valores protegidos en cada categoría de SRNUEP.

Teniendo conocimiento de la entrada en vigor de la Orden 4/2020 de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico que deroga la Orden de 31 de marzo de 2003 se considera la conveniencia de corrección y modificación de las NNUU en la presente Modificación Puntual nº1 del POM siguiendo el espíritu que rige la misma.

La nueva orden obedece a una doble finalidad. Por un lado, garantizar la seguridad jurídica en la aplicación de la norma, generando una nueva orden que refunde dos modificaciones. Y por otro, ofrecer un mecanismo que dinamice la actividad económica de las zonas rurales, introduciendo medidas que facilitan y flexibilizan la implantación de actividades productivas en suelo rústico.

El objeto de la orden no es otro que el *“... concretar la superficie mínima que deberán tener las fincas y la superficie máxima de ocupación sobre las mismas que deberán respetar las actividades, obras, construcciones e instalaciones de nueva planta que pretendan implantarse en suelo rústico, así como las obras de reforma o rehabilitación que afecten a elementos estructurales o que supongan un aumento de la superficie construida o un cambio de destino de construcciones ya existentes.”*

En ese sentido se propone la modificación de todos los artículos de las NNUU que hagan referencia a la misma.

Por último, se ha detectado un error de transcripción de datos en las Fichas de Gestión de los sectores en referencia a las CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACIÓN DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DEL TERRITORIO, en específico en referencia a la Conexión a la red de Alcantarillado (en sectores residenciales y terciario) y Conexión viaria (solo en sectores industriales).

En la presente modificación se enmienda dicha errata.

Documentación

La documentación presentada, tanto en su forma como en su contenido, se ajusta a lo recogido en el Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los Planes Municipales (en adelante NTP). La documentación es la siguiente:

- Memoria Informativa.
- Planos de Información.
- Memoria Justificativa.
- Planos de Ordenación.
- Normas Urbanísticas.
- Anexos.
- Documento de Refundición.

Ámbito de actuación:

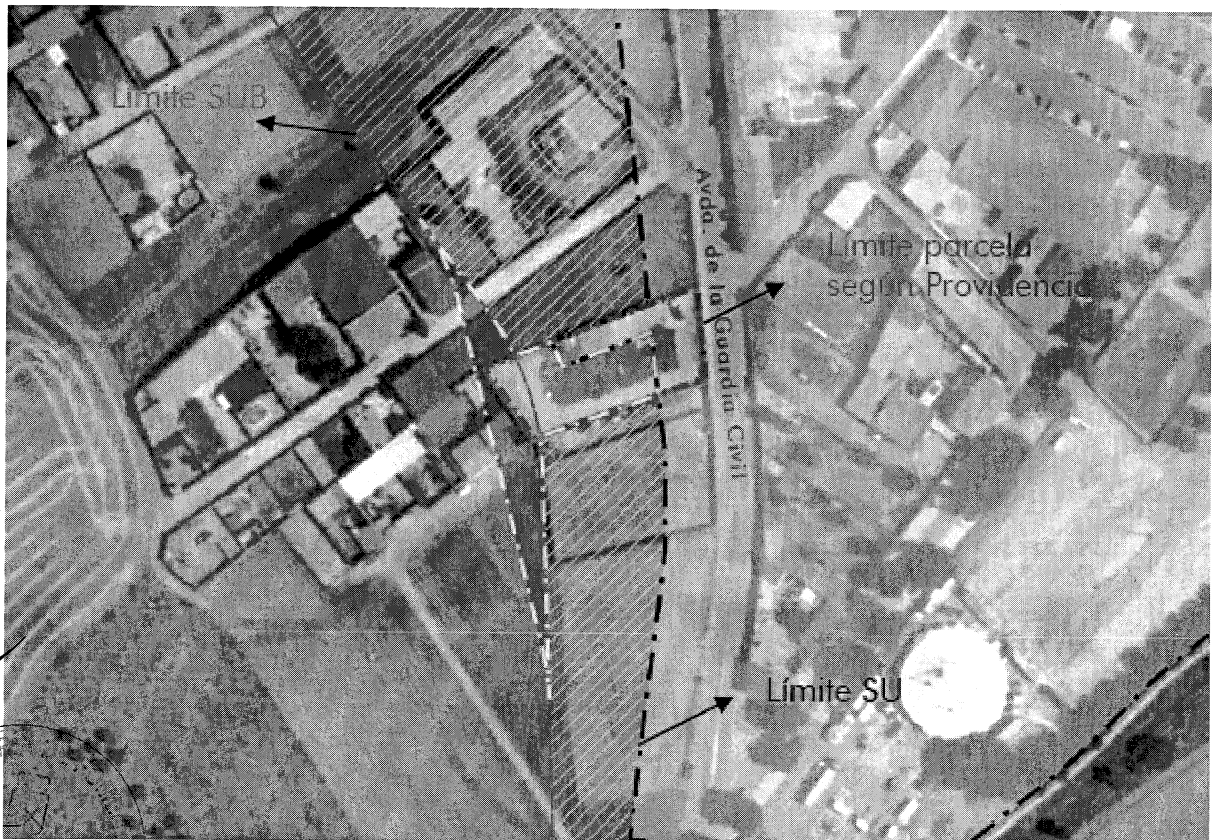
ÁMBITO 1: Redelimitación del límite del SUC.

Compuesto por una porción de suelo incluido en parcela rústica número 21 del polígono 42 con referencia catastral 16199A042000210001UA sobre la que versa Sentencia estimatoria parcial de fecha 10/12/2014 con número 346/2014, y todo el suelo afectado como consecuencia de la incorporación de dicha porción suelo al SUC necesario para justificar el cumplimiento de los oportunos parámetros urbanísticos.

El mismo se sitúa al oeste del núcleo urbano y al norte del río Rus y Cementerio, próxima a la zona conocida como Cañada de Santa Ana. Su delimitación gráfica (línea amarilla) se halla así definido por:

- el suelo incluido dentro del límite expresado en la sentencia como “la parcela cercada, delimitada con paredes de bloque, que independizan la finca vinculada a la edificación...” y que se sitúa fuera del límite de SUC (sombreado amarillo),
- y el suelo no urbanizable hacia el oeste (sombreado azul) necesario a fin de reponer la continuidad del sector.

Dicha delimitación se halla identificada en todos los planos como “ÁMBITO 1”. Delimitación gráfica del ÁMBITO 1 (línea amarilla)



Delimitación gráfica del ÁMBITO 1 (línea amarilla)

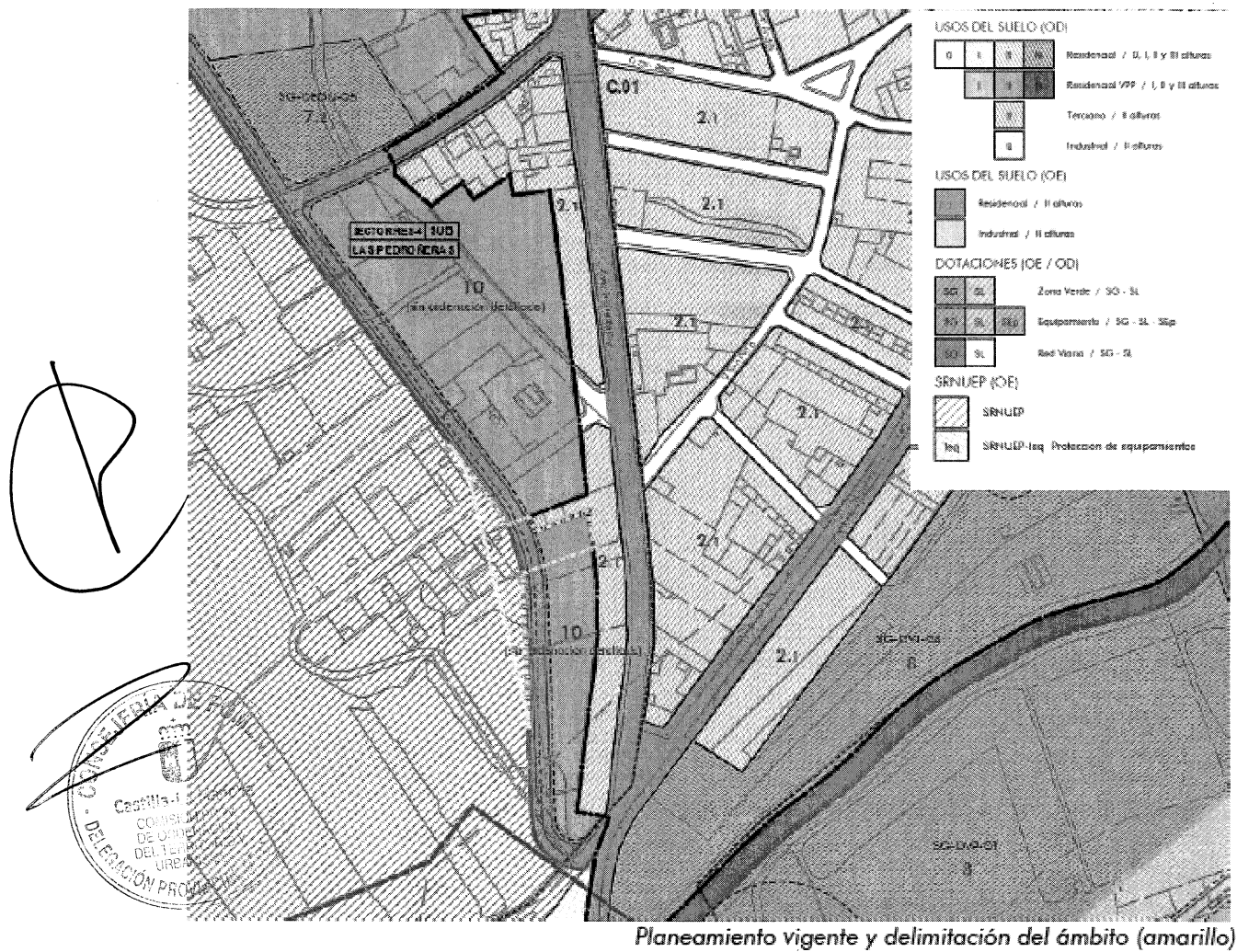
ÁMBITO 2: Totalidad del término municipal.

La Modificación Puntual afecta a todo el término municipal de San Clemente en tanto que ésta afecta a las Normas Urbanísticas, especialmente a las determinaciones en suelo urbano y rústico.

Planeamiento vigente:

ÁMBITO 1: Redelimitación del límite del SUC.

Según el mismo, el Ámbito 1 de la presente modificación puntual afecta de forma directa tanto al SUC residencial perteneciente a la ZOU-2 de uso residencial, al Sector RES-4 Las Pedroñeras de suelo urbanizable residencial perteneciente a la ZOU-10, y a Suelo Rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) tal y como se observa en el plano de información MP.1-POM-I.01 Ordenación Vigente: Calificación del Suelo y Gestión. Planeamiento vigente y delimitación del ámbito (amarillo).



ÁMBITO 2: Totalidad del término municipal.

Propuesta Ordenación MP nº 1:

ÁMBITO 1: Redelimitación del límite del SUC.





PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN: RES-4 "LAS PEDRONERAS"

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB Sector de suelo urbanizable (art.46 del RLDTAU)

C.- PLANO DE SITUACIÓN: OD.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.- Objetivos de la ordenación:

Nuevo sector de suelo residencial al noroeste del casco urbano. Esta bolsa de suelo ordena y cierra con un vial el borde urbano con crecimientos espontáneos.

D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores) 49.351,76 m²

D.3.- Superficie de SG adscritos: 14.582,23 m²

Interiores Exteriores

D.3.1. Zonas Verdes: 0,00 m² 1.000,00 m²

D.3.2. Equipamientos: 4.700,00 m² 0,00 m²

D.3.3. Red viaria: 8.549,33 m² 332,90 m²

D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:
-Rotonda sobre Avda. Guardia Civil y CM-3009 31,01%

D.4.- Superficie del Ambito (total -SG): 34.769,53 m²

D.5.- Uso mayoritario: Residencial

D.6.- Edificabilidad del ámbito: 0,60 m²c/m² 20.861,72 m²

D.7.- Densidad poblacional: 58 hab/ha

D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito: 0,573 ua/m²

D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo: AR SUB-4 0,42410 ua/m²

D.9.1. Dotacional público afectado a su destino: 2.375,30 m²

D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo: 10,21939%

D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida: 6.258,52 m²c 30,00000%

A.- DENOMINACION:

RES-4

"LAS PEDRONERAS"

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACIÓN DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DE TERRITORIO

- Conexión Viaria:** enlace en esquina Avda.Guardia Civil con carretera Cementerio y prolongación camino de Las Pedroñeras
- Conexión a la red de Agua Potable:** en el Sector RES-5 al otro lado del río y en la Avda.Guardia Civil. Se ejecutará el tramo de conducción general que discurre por el nuevo vial perimetral incluido en dicho sector. Plano OE.5.1.
- Conexión a la red de Alcantarillado:** La red será separativa. Las aguas residuales se conectarán en la conducción general a la EDAR, en el punto P19 indicado en el plano OE.5.3. Se ejecutará el colector general entre los puntos P18-P19. La red de pluviales verterá en el punto V5 indicado en el plano OE.5.4, y ejecutará el colector general entre P10-V5, y el tanque de tormentas. El desarrollo de este sector no precisa la ampliación de la EDAR prevista por la JCCM.
- Conexión a la red Energía Eléctrica:** Se realizará la conexión a la red eléctrica en los términos indicados por la Compañía Suministradora y para, al menos, los niveles de potencia definidos en el anexo III.3 de la Memoria Justificativa del POM. Plano OD.5.2.
- Orden de Prioridades:** Este sector se halla incluido en Prioridad 2 de desarrollo del POM.. No se condiciona su desarrollo a la programación previa o simultánea de otras actuaciones urbanizadoras.

OTRAS CONDICIONES Y OBSERVACIONES

- Se destinará a cesión para Patrimonio Público del suelo los solares, libres de cargas, donde sea posible materializar el 10,21939 % del aprovechamiento urbanístico objetivo, tal y como lo establece el Art.68.2. de TRLOTAU.
- La reserva de suelo destinado a VPP no podrá ser inferior al 30% del total de la edificabilidad residencial materializable en el ámbito. Los solares indicados en el epígrafe anterior quedarán siempre incluidos en esta tipología.
- Todas las instalaciones proyectadas tendrán en cuenta la continuidad de las redes de servicios a los sectores colindantes y del suelo urbano, no considerándose sistemas generales repercutibles a otros ámbitos ninguna actuación no considerada así expresamente en la presente ficha. Las conducciones y diámetros generales definidos en el POM deberán ser objeto de dimensionamiento preciso en los proyectos de ejecución que se desarrollen. Los aparcamientos en viario se conformarán con pavimentos drenantes. En las zonas verdes de más de 1.000 m2 se instalarán sistemas de drenaje urbano sostenible que permitan no generar vertidos a la red de pluviales coincidentes con los caudales punta trasegados por esta. el diseño de las zonas verdes tendrá expresamente en cuenta criterios de xerojardinería.
- El Planeamiento de desarrollo deberá incluir en una o varias unidades de actuación todos los terrenos del sector y los pertenecientes a los SSGG adscriptos Exteriores: parte de SG-DVP-01 de 1.000m² de sup.de superficie y el suelo necesario para la ejecución de la glorieta en la intersección de Avda.de Guardia Civil y CM-3009 SG-DC-02 de 332,90m²
- El equipamiento de SG designado como SG-DEDU-05 de 4.700 m² de superficie se destinará a uso educativo.
- Se deberá prever un mínimo de 3.171,51 m² de la reserva de equipamiento de los sistemas locales, para ser destinada a uso deportivo.
- Se deberá obtener por expropiación la porción de vial SG DC-2-45' en Suelo urbano Consolidado con una superficie de 106,38m² siempre que no haya sido cedida con anterioridad dentro de las obligaciones de los propietarios de suelo urbano. Su ejecución será con cargo al sector.
- Se preve que el presente sector deberá participar en un 31,01% en la financiación de la ejecución de la glorieta situada en la intersección de la Avda. de la Guardia civil y la CM-3009, correspondiendo además un 28,18% al RES-2 y un 40,81% al RES-3.
- La programación de cualquiera de los sectores residenciales deberán contar con informe favorable por parte de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes para garantizar que se cubrirá de manera real y efectiva, la demanda educativa. En caso de déficit, deberá gestionarse la obtención del equipamiento educativo necesario, de entre los previstos en el POM como SL o SG.
- Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes de ponderación: Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMA 1,00; Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMC 1,00; Vivienda Unifamiliar EAA 1,40; Vivienda Unifamiliar EAE 1,55; Vivienda Protegida 0,85; Terciario 0,75; Industrial productivo 0,70; Industrial almacenaje 0,70



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

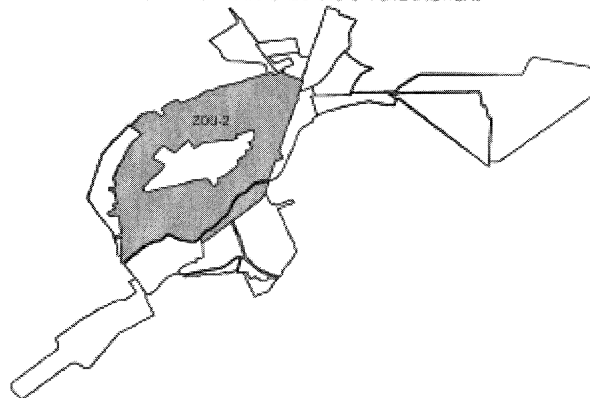
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN: ZOU-2

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC, SUNC

C.- PLANO DE SITUACIÓN:

OE.3.-ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICAS



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.- Objetivos de la ordenación:

La Zona de Ordenación Urbanística 2, de uso residencial, engloba el suelo urbano consolidado (SUC) que rodea el núcleo histórico de San Clemente y mantiene en gran medida el trazado urbanístico histórico. Se extiende de forma concéntrica hasta el límite con la carretera N-310. Asimismo, la ZOU 2 incluye las Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado UA-1, UA-2, UA-3 y UA-4.

D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores) 1.159.837,98 m²

D.3.- Superficie de SG adscritos: 194.490,21 m²

D.3.1. Zonas Verdes: 33.823,47 m² 0,00 m²

D.3.2. Equipamientos: 45.226,43 m² 0,00 m²

D.3.3. Red viaria: 115.440,31 m² 0,00 m²

D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: 0,00%

D.4.- Superficie del Ámbito (total -SG): 965.347,77 m²

D.5.- Uso mayoritario: Residencial

D.6.- Edificabilidad del ámbito: 0,88 m²/m² 853.147,01 m²

D.7.- Densidad poblacional: 85 hab/ha

D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito: - ua/m²

D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo: - ua/m²

D.9.1. Dotacional pública afectado a su destino: - m²

D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo: -

D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida: - %

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

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

E.1.1. Zonas Verdes: 25.067,73 m²

E.1.2. Equipamientos: 5.430,51 m²

E.1.3. Aparcamientos públicos: -

E.1.4. Red viaria: 164.436,21 m²

E.2.- Superficie suelo lucrativo neto: 770.393,32 m²

E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edif. de aplicación: Res.Unif. Ord. 2, 7 y 8

E.4.- Observaciones:

-Superficie de suelo lucrativo neto correspondiente a cada grado de ordenanza:

2.1 696.301,55 m² 731.116,63 m²

2.2 39.485,18 m² 78.970,36 m²

2.3 10.502,34 m² 14.703,28 m²

2.4 11.714,01 m² 23.428,02 m²

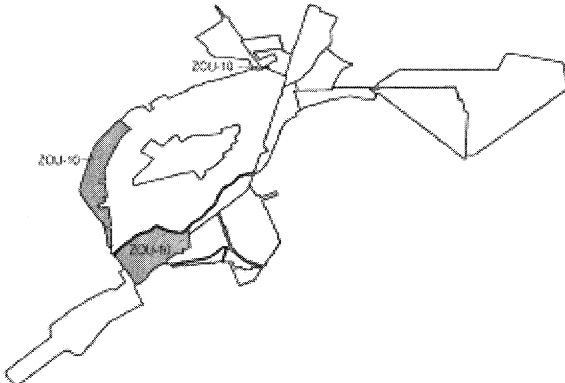
2.5 10.085,68 m² 2.737,99 m²

7.3 Sep-DEDU-02 y 03' 446,64 m² 616,36 m²

7.4 Sep-DCU-04 1.574,37 m² 1.574,37 m²

-Dotaciones estructurantes que no consumen aprovechamiento

7.1 Sep-DEIS-01 283,55 m² 0,00 m²

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE <small>TEXTO REFORMADO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1</small> FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA		
A.- DENOMINACIÓN:		ZOU-10
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO:		SUB
C.- PLANO DE SITUACIÓN: <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <small>OE.3.- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICAS</small>  </div>		
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:		
D.1.- Objetivos de la ordenación: La Zona de Ordenación Urbanística 10, de uso residencial, engloba el suelo urbanizable RES-2 "La Dehesa", RES-3 "Las Zarcas", RES-4 "Las Pedroneras" y RES-5 "Río Rus", así como el suelo reservado para zona verde SG-DPV-01, y SG-DVJ-06 y los viales SG-DC 2-51, SG-DC 2-52 situados al noroeste de RES-5 y SG-DC 2-53 al norte de ZOU 2.		
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores)	286.781,79 m ²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:	108.100,51 m ²	
	<small>Interiores</small>	<small>Exteriores</small>
D.3.1. Zonas Verdes:	11.071,51 m ²	47.393,86 m ²
D.3.2. Equipamientos:	4.700,00 m ²	0,00 m ²
D.3.3. Red viaria:	44.602,24 m ²	332,90 m ²
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0,00%	
D.4.- Superficie del Ámbito (total -SG):	178.681,28 m ²	
D.5.- Uso mayoritario:	Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito:	0,66 m ² c/m ²	118.234,85 m ²
D.7.- Densidad poblacional:	61 hab/ha	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:	- ua/m ²	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:	- ua/m ²	
D.9.1. Dotación pública afectada a su destino:	- m ²	
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:	-	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:	- %	
E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
E.1.1. Zonas Verdes:	- m ²	
E.1.2. Equipamientos:	- m ²	
E.1.3. Aparcamientos públicos:	-	
E.1.4. Red viaria:	- m ²	
E.2.- Superficie suelo lucrativo neto:	- m ²	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edif. de aplicación:		
E.4.- Observaciones:		

ÁMBITO 2: Totalidad del término municipal.

- Se modifica el parámetro relativo a altura libre de planta del artículo 74.4 que pasará a tener la siguiente redacción:



"Altura libre de planta: En edificaciones no afectadas por ningún nivel de protección, la altura mínima será de 2,70 metros."

- Se modifica el parámetro relativo a los cuerpos volados del artículo 74.4 que pasará a tener la siguiente redacción:

"Cuerpos volados: Sólo se permiten balcones con un vuelo del 10% del ancho de la calle y como máximo de 50 cm, sin sobrepasar nunca la vertical por la línea que delimita la acera. No se permiten los miradores. La longitud máxima de cada uno de los balcones será de 1,80 metros, y estarán separados unos de otros entre sí un mínimo de 0,60 metros. El canto o grosor máximo de la losa del balcón será de 15 centímetros. La cara inferior del balcón no distará menos de 3,15 m de la rasante de la acera."

- Se modifica el artículo 76.6 que pasará a tener la siguiente redacción:

"6. Las puertas de garaje serán preferiblemente de madera, con hojas abatibles de eje vertical."

- Se modifica el artículo 76.8 que pasará a tener la siguiente redacción:

"8. No se autorizarán elementos disonantes en las fachadas principales, por lo que los proyectos técnicos de obra nueva o ampliación que afecten a dichas fachadas preverán los mecanismos de ocultación de futuras instalaciones."

Se modifica el artículo 76.9 que pasará a tener la siguiente redacción:

"9. Los espesores de fachada visibles, correspondientes a jambas de ventanas y puertas tendrán un espesor mínimo de 30 centímetros."

Se modifica el artículo 83.1 que pasará a tener la siguiente redacción:

"1. alineaciones:

Son las que vienen definidas en los planos de ordenación OD.2. La edificación se dispondrá según la alineación del vial. En los casos de sustitución de edificios el Ayuntamiento podrá imponer pequeñas correcciones sobre la alineación de la edificación que se sustituye.

En edificios en esquina, de nueva planta, cuyo ángulo entre alineaciones de vial no alcance los 135°, será obligatoria la disposición de un chaflán cuyas esquinas disten dos metros (2 m) de la intersección entre las alineaciones de las calles."

13/01/21

- Se modifica el parámetro relativo a altura libre de planta del artículo 83.4 que pasará a tener la siguiente redacción:

"Altura libre de planta: Será como mínimo de 2,70 metros."

- Se modifica el parámetro relativo a los cuerpos volados del artículo 83.4 que pasará a tener la siguiente redacción:

"Cuerpos volados: Sólo se permiten balcones con un vuelo del 10% del ancho de la calle y como máximo de 80 cm, sin sobrepasar nunca la vertical por la línea que delimita la acera. No se permiten los miradores. La longitud máxima de cada uno de los balcones será de 1,80 metros, y estarán separados unos de otros entre sí un mínimo de 0,60 metros."

El canto o grosor máximo de la losa del balcón será de 15 centímetros. La cara inferior del balcón no distará menos de 3,15 m de la rasante de la acera."

- Se modifica el parámetro relativo a cubierta del artículo 85 que pasará a tener la siguiente redacción:

"Cubierta: Las cubiertas serán inclinadas, preferentemente de teja árabe, de color ocre, rojizo o similar. El tejado podrá sobresalir en alero hasta un máximo de 90 centímetros sobre la alineación de fachada. Los canalones podrán ser vistos y deberán verter a la red de alcantarillado. No son permisibles las cubiertas de fibrocemento opaco o traslúcido o planchas metálicas galvanizadas, ni las claraboyas armadas o de plástico y por extensión cualquier sistema similar."

- Se modifica el artículo 90.1 que pasará a tener la siguiente redacción:

"1. alineaciones:

Son las que vienen definidas en los planos de ordenación OD.2. La edificación se adosará al menos a uno de los lindes de la parcela.

En edificios en esquina, de nueva planta, cuyo ángulo entre alineaciones de vial no alcance los 135º, será obligatoria la disposición de un chaflán cuyas esquinas disten dos metros (2 m) de la intersección entre las alineaciones de las calles."

- Se modifica el parámetro relativo a retranqueos del artículo 90.3 que pasará a tener la siguiente redacción:

"Retranqueos:

La parte retranqueada de la edificación se separará al menos tres metros (3 m) de los lindes.

Si la medianera resultara vista, ésta deberá tener tratamiento de fachada."

- Se modifica el parámetro relativo a altura libre de planta del artículo 90.4 que pasará a tener la siguiente redacción:

"Altura libre de planta: Será como mínimo de 2,70 metros."

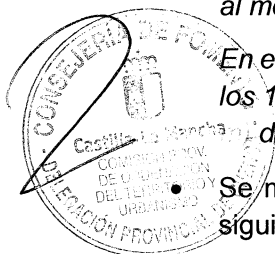
- Se modifica el parámetro relativo a cuerpos volados del artículo 90.4 que pasará a tener la siguiente redacción:

"Cuerpos volados: Se permiten balcones con un vuelo máximo de un metro (1 m). La cara inferior del balcón no distará menos de 3,15 m de la rasante de la acera."

- Se modifica el parámetro relativo a la altura máxima de cornisa del artículo 96.4 que pasará a tener la siguiente redacción:

"Altura máxima de cornisa: Será de diez metros (10 m). Esta altura podrá superarse en el caso de que la industria precise de construcciones o instalaciones de mayor altura y siempre que se justifique de forma exhaustiva tanto la necesidad de la actividad como la necesidad del aumento de altura."

- Se modifica el parámetro relativo a la altura máxima de cornisa del artículo 101.4 que pasará a tener la siguiente redacción:





"Altura máxima de cornisa: Será de diez metros (10 m). Esta altura podrá superarse en el caso de que la industria precise de construcciones o instalaciones de mayor altura y siempre que se justifique de forma exhaustiva tanto la necesidad de la actividad como la necesidad del aumento de altura."

- Se modifica el artículo 104 que pasará a tener la siguiente redacción:

"Artículo 104. (OE) Usos.

1. El uso global es el Terciario, siendo dominante la categoría Comercial.

2. Se establecen como usos compatibles el resto de Terciario y el uso Dotacional, así como el uso Industrial, únicamente categoría 1.

El uso residencial será compatible siempre y cuando la vivienda esté vinculada a la actividad terciaria y forme parte de la parcela cuyo uso principal sea el terciario.

3. Como uso prohibido se establece el resto de Residencial y el resto de categorías de Industrial."

- Se modifica el artículo 110.2 y 110.3 que pasará a tener la siguiente redacción:

"2. Se establecen como usos compatibles el uso Terciario Comercial y el resto de Dotacional, siempre que estén vinculados al equipamiento. En equipamientos culturales privados se permitirá el uso Residencial Comunitario, el uso Terciario Hotelero y el uso Terciario Oficinas, siempre que estén vinculados al equipamiento, así como el resto de usos residenciales que, además de estar vinculado con el equipamiento, no constituya el uso principal del mismo."

3. Como uso prohibido se establece el resto de Terciario, el resto de Residencial y el Industrial en todas sus formas."

- Se modifica el parámetro relativo a cuerpos volados del artículo 112.4 que pasará a tener la siguiente redacción:

"Cuerpos volados: Se permite cualquier cuerpo volado, según definición volumétrica, sin sobrepasar nunca la alineación de vial y cuya cara inferior diste más de 3,15 metros de la rasante de la acera."

- Se modifica el artículo 123.2 que pasará a tener la siguiente redacción:

"2. Se establecen como usos compatibles el resto de Terciario y el uso Dotacional, así como el uso Industrial, únicamente categorías 1 y 2."

- Se modifica el parámetro relativo a la altura máxima de cornisa del artículo 145.4 que pasará a tener la siguiente redacción:

"Altura máxima de cornisa: Será de diez metros (10 m). Esta altura podrá superarse en el caso de que la industria precise de construcciones o instalaciones de mayor altura y siempre que se justifique de forma exhaustiva tanto la necesidad de la actividad como la necesidad del aumento de altura."

- Modificaciones fichas de Sectores:

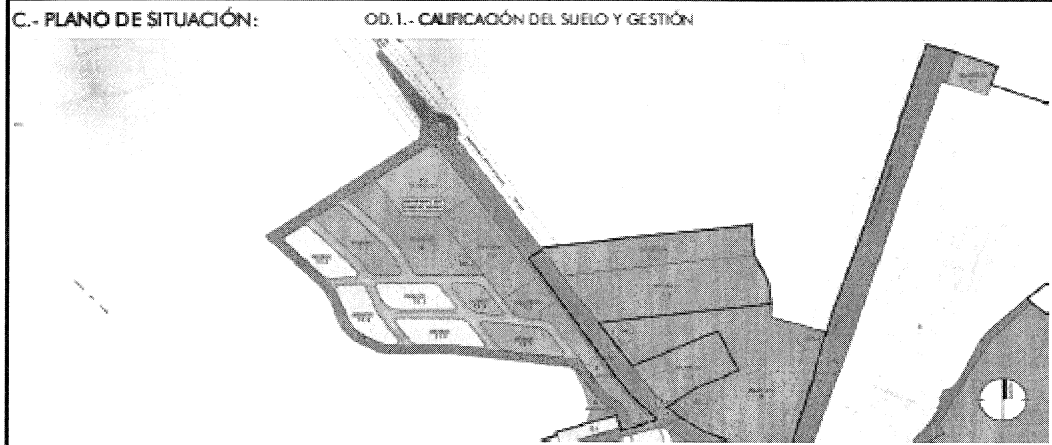
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN: RES-1 "CERRO DEL ESPARTO"

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB Sector de suelo urbanizable (art.46 del TRL01AU)



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:		
D.1.- Objetivos de la ordenación: Este sector se incorpora en el presente POM según lo establecido en el Acuerdo final de aprobación de la Modificación Puntual nº6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Incorpora asimismo parte del Sistema General de red vial para su adecuada conexión a la misma.		
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores)	95.838,37 m ²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:	43.586,18 m ²	
	Interiores	Exteriores
D.3.1.- Zonas Verdes:	9.886,09 m ²	0,00 m ²
D.3.2.- Equipamientos:	11.315,47 m ²	0,00 m ²
D.3.3.- Red vial:	22.384,62 m ²	0,00 m ²
D.3.4.- Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0,00%	
D.4.- Superficie del Ámbito (total -SG):	52.252,19 m ²	
D.5.- Uso mayoritario:	Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito:	0,50 m ² c/m ²	26.126,10 m ²
D.7.- Densidad poblacional:	45 hab/ha	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:	0,61411 ua/m ²	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:	AR SUB-1	0,39433 ua/m ²
D.9.1.- Dotación pública afectado a su destino:	14.463,89 m ²	
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:	9,50242%	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:	8.160,03 m ² c	31,23325%



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN:

RES-1

"CERRO DEL ESPARTO"

D.12. Observaciones y condiciones de desarrollo:

CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACIÓN DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DE TERRITORIO

-Conexión Vial: La programación de este sector requiere de la ejecución de la rotonda norte prevista sobre la CM-3009 que dará acceso al equipamiento SL-DEDU-01, así como la obtención a favor de la Administración titular de la carretera, de los terrenos incluidos en la zona de servidumbre y colindantes al sector, pudiendo ordenar los mismos con usos que no comporten edificación.

-Conexión a la red de Agua Potable: Se realizará a la red existente a la salida de los depósitos (200mm FC) cuyo trazado será reemplazado por conducción de 200mm PE, según plano OE.5.1 y OD.3. La reposición de dicha tubería será totalmente costeada por el presente sector. No es necesario aumentar el volumen de los depósitos existentes para proporcionar el suministro a este sector.

-Conexión a la red de Alcantarillado: La red será separativa. Se realizará la conexión a la red municipal en el punto P27 indicado en el plano OE.5.3 y OD.4.1., sobre la actual carretera circunvalación, garantizándose la suficiencia del punto de conexión. El desarrollo de este sector no precisa de la ampliación de la EDAR. La red de pluviales del vertedero directamente en los puntos V8, 9 y 10, plano OE.5.4 y OD.4.2

-Conexión a la red Energía Eléctrica: Se realizará la conexión a la red eléctrica en los términos indicados por la Compañía Suministradora y para, al menos, los niveles de potencia definidos en el anexo III.3 de la Memoria Justificativa del POM. Plano OE.5.2 y OD.5

-Orden de Prioridades: Este sector se halla incluido en Prioridad 1 de desarrollo del POM. El desarrollo del sector precisa el desarrollo previo o simultáneo del sector RES-5.

OTRAS CONDICIONES Y OBSERVACIONES

-Se destinará a cesión para Patrimonio Público del suelo los solares, libres de cargas, donde sea posible materializar el 9,50242 % del aprovechamiento urbanístico objetivo, tal y como lo establece el Art.68.2. de TRLOTAU.

-La reserva de suelo destinado a VPP no podrá ser inferior al 30% del total de la edificabilidad residencial materializable en el ámbito. Los solares indicados en el epígrafe anterior quedarán siempre incluidos en esta tipología, señalados en el plano OD.1

-Todas las instalaciones proyectadas tendrán en cuenta la continuidad de las redes de servicios a los sectores colindantes y del suelo urbano, no considerándose sistemas generales repercutibles a otros ámbitos ninguna actuación no considerada así expresamente en la presente ficha. Las conducciones y diámetros generales definidos en el POM deberán ser objeto de dimensionamiento preciso en los proyectos de ejecución que se desarrollen. Los aparcamientos en viario se conformarán con pavimentos drenantes. En las zonas verdes de más de 1.000 m² se instalarán sistemas de drenaje urbano sostenible que permitan no generar vertidos a la red de pluviales coincidentes con los caudales punta trasegados por esta. El diseño de las zonas verdes tendrá expresamente en cuenta criterios de xerojardinería.

-La recepción de las obras del Sector, quedará condicionada al efectivo traslado del helipuerto a la parcela calificada como SRNUEP Eq -DBS-04, según lo establecido en el acuerdo final del 22 de abril de 2010, REF.C.P.O.T.U.2/2010, Expediente relativo a la Modificación Puntual nº6 de las Normas subsidiarias del planeamiento de San Clemente (Cuenca), para el trámite de aprobación definitiva por la Comisión Provincial de ordenación del territorio y urbanismo de Cuenca.

-La programación de cualquiera de los sectores residenciales deberán contar con informe favorable por parte de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes para garantizar que se cubrirá de manera real y efectiva, la demanda educativa. En caso de déficit, deberá gestionarse la obtención del equipamiento educativo necesario, de entre los previstos en el POM como SL o SG.

-El desarrollo del presente sector debe contar con la autorización de la Dirección General de Carreteras y Transporte de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

-Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.

-Coeficientes de ponderación: Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMA 1,00; Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMC 1,00; Vivienda Unifamiliar EAA 1,40; Vivienda Unifamiliar EAE 1,55; Vivienda Protegida 0,85; Tercario 0,75; Industrial productivo 0,70; Industrial almacenamiento 0,70

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REUNIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN:

RES-1

"CERRO DEL ESPARTO"

CONDICIONES TÉCNICAS IMPUESTAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS Y TRANSPORTES

Tal y como se expresa en el Art.29 de las NNIU

Las zonas de uso de las carreteras se definen tanto en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y Ley 9/90, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos, como en el Reglamento de dicha ley, aprobado en el Decreto 1/2015, de 22 de enero. Vinculadas al dominio público se definen:

1. Zona de servidumbre de la carretera, consistente en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y 8 metros en el resto de carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas.
2. Zona de protección o de protección de la carretera, consistente en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidas horizontalmente desde las citadas aristas.
3. Zona de limitación a la edificabilidad o línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.

Asimismo el art.179 de las citadas normas, hace referencia a las restricciones en las zonas de uso de la carretera

1. Esta categoría responde al artículo 4.c) del Reglamento del suelo rústico, e incluye aquellas terrenos que se protegen por razón de preservar la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.

El suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras (SRNIUEP-ica) comprende tanto la zona de dominio público como la zona de servidumbre.

2. En la zona de dominio público de la carretera podrán realizarse obras o actividades que están directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía.

La Administración titular de la vía podrá autorizar obras o instalaciones cuando sean imprescindibles para la prestación de un servicio público de interés general. Tampoco podrán autorizarse obras de ampliación o mejora en la zona de dominio público si no fueren imprescindibles para el objeto pretendido.

3. En la zona de servidumbre de la carretera, la Administración titular sólo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial.

La Administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades relacionadas directamente con la construcción, conservación y gestión de la carretera.

4. En la zona delimitada por la línea de protección de la carretera, la realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso y las plantaciones arbóreas requerirán la autorización de la Administración titular.

En las construcciones e instalaciones de la zona de protección podrán hacerse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no supongan aumento del volumen de la construcción y sin que el incremento de valor de aquellas pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera.

5. En la zona delimitada por la línea de edificación y la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

6. En el caso de variantes de población, el espacio comprendido entre la línea de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable en el que, en ningún caso, podrán ubicarse edificios o instalaciones.

Nuevos Accesos a Carreteras de Titularidad Autonómica y dimensionado de vías, regulados por los Artículos 28.1, 29.1 y 29.2 de la Ley 9/90 y Artículos 68.1 del Reglamento.

La administración titular de la vía puede limitar los accesos y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos pueden construirse.

La solicitud de accesos o cambio de uso de los existentes para servir a actividades que, por su naturaleza, puedan generar un número de desplazamiento que puedan exceder de la capacidad funcional de la red viaria, deberá acompañarse de un estudio de impacto sobre el tráfico.

Cuando dicho impacto resultará inadmisible deberá acompañarse además el proyecto de las obras de acondicionamiento necesarias para mantener inalterable el nivel de servicio de la carretera. La solicitud del acceso será previa a la solicitud de la licencia municipal de obras. Para su otorgamiento el Ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación de acceso.

La autorización de los accesos referidos en el apartado anterior podrá conllevar la obligación de construir las obras de acondicionamiento o asumir los costes adicionales de la adecuación de la red viaria para soportar el impacto, para lo que se podrá exigir la prestación de fianza.

Corresponde a la Administración titular de la carretera la autorización o denegación de la petición de accesos, su modificación, y su suspensión temporal o definitiva, así como la ordenación de los existentes. La fijación de los puntos de acceso se producirá sin que la Administración haya de pagar por ello indemnización alguna.



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REUNIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PLURAL N.º 1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN:

RES-1

"CERRO DEL ESPARTO"

AUTORIZACIONES NECESARIAS PREVIAS A LA EJECUCIÓN DE OBRAS:

Antes de la ejecución de cualquier obra, serán precisas autorizaciones específicas para todos aquellos usos de las zonas de dominio público, zona de servidumbre, zona de protección y línea de edificación que sean compatibles. Asimismo, se indican a continuación diversos aspectos que han de detallarse en las solicitudes, lugar de presentación y cuestiones a tener en cuenta antes de la ejecución de las obras.

A. Autorizaciones necesarias:

Del análisis del proyecto, se deduce que, al menos serán necesarias las siguientes autorizaciones:

a) Accesos a carretera:

Se presentará solicitud tanto del acceso definitivo como posibles accesos provisionales durante obras.

Se comprobará que las plantaciones y vallado quedan fuera de la zona de protección, de no ser así, se solicitarán las correspondientes autorizaciones.

b) Plantaciones en zona de protección

c) Construcción de vallado.

De ser necesarios cruces subterráneos de líneas eléctricas u otros servicios, se solicitará la correspondiente autorización.

d) Cruce subterráneo o aéreo de líneas eléctricas u otros servicios.

La realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso en zona de protección conforme al artículo 26.2 de la Ley de Carreteras.

B. Contenido de las solicitudes de autorización:

Dichas solicitudes incluirán planos explicativos de las obras necesarias en cada caso y se indicarán distancias, profundidades y cualquier otra referencia explicativa de la situación de las nuevas obras (cruceamientos, vallados, accesos, plantaciones, ...) con respecto a la carretera.

Aparecerán claramente identificadas las límites de la zona de dominio público, servidumbre, protección y línea de edifi caci n referenciadas a las obras.

Accesos

Los nuevos accesos proyectados requerirán una autorización expresa. Las solicitudes se presentarán en al Dirección General de Carreteras y Transportes de la Consejería de Fomento. Dicha solicitud incluirá un Proyecto Constructivo del acceso previsto firmado por técnico competente en la materia.

El documento definitivo del Plan o Programa definir  p rfectamente los nuevos accesos previstos e incluirá un estudio de impacto del tráfico derivado de las nuevas actividades previstas conforme al artículo 29 de la Ley 9/90, de 28 de Diciembre, de Carreteras y Caminos.

En el diseño de los accesos se entenderá la normativa vigente en el ámbito de carreteras al respecto: Norma 3.1-IC. Trazada, aprobada por Orden de 27 de Diciembre de 1999 del Ministerio de Fomento, Trayectorias de Giro de Vehículos a Baja Velocidad (Dirección General de Carreteras y Transportes, Ministerio de Fomento (Agosto 1988). Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (Dirección General de Carreteras, Ministerio de Fomento, Junio 1967). Accesos a las Carreteras del Estado, Vías de Servicio y Construcción de Instalaciones de Servicio (Orden 16-12-1997).

En todo caso, y previa autorización, las obras de acondicionamiento (refuerzos, nuevos accesos, cambios en la sealizaci n, adaptación de drenaje...), por adaptación a la nueva situación se deriven de las nuevas actividades previstas por el Plan o Programa, serán sufragadas por el órgano promotor de las mismas.

Cruces subter rneos de líneas eléctricas u otros servicios.

El cruce se efectuará mediante mina, túnel o perforación mecánica subter nea garantizando en todo caso que no se altera el pavimento de la carretera.

La cota mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de cruce y la rasante de la carretera será de 1,5m.

El tubo de protección dispuesto se colocará desde fuera de la zona de dominio público.

Se definirán arquetas de registro y pozos de ataque para la realización de la hinca e indicando en ambos casos las distancias a la carretera, esta distancia será tal que queden fuera de la zona de dominio público.

Cruces  reos de líneas eléctricas u otros servicios.

Los apoyos se situarán fuera de la línea de edifi caci n y siempre a una distancia desde el borde exterior de la plataforma no inferior a 1,5 veces la altura del apoyo.

El g lbero mínimo de la línea sobre la calzada en el punto más desfavorable cumplirá con las prescripciones establecidas en el Reglamento de Alta Tensión (artículo 33.2) al respecto, no pudiendo ser inferior en todo caso a 7 m.

Plantaciones

En su caso, se especificar  tipo y densidad de plantaciones.

Cerramiento y vallados

En su caso, se indicará tipología de valla a emplear en el cerramiento perimetral.

C. Presentación de solicitudes de autorización.

Las solicitudes anteriores deberán dirigirse a la Dirección General de Carreteras y Transportes de la Consejería de Fomento.

Se recomienda incluir la información expuesta en este apartado respecto a las "Autorizaciones previas a la ejecución de las obras" en el documento definitivo del Plan o Programa.

Queda prohibida la realización de todas aquellas obras sujetas a autorización mientras no haya sido emitida dicha autorización.

Se recomienda incluir la información expuesta respecto a las "Autorizaciones previas a la ejecución de las obras" en el documento definitivo del Plan o Programa.

En todo caso, y previa autorización, las obras de acondicionamiento (refuerzos, nuevos accesos, cambios en la sealizaci n, adaptación de drenaje...), por adaptación a la nueva situación que se deriven de las nuevas actividades previstas por el nuevo planeamiento, serán sufragadas por el órgano promotor de las mismas.

Iluminación

La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los vi os que se vayan a construir en ejecución del planeamiento se deberá garantizar que el tráfico que circula por las mismas no afecte, con su alumbrado, al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE		
TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1		
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA		
A.- DENOMINACIÓN:	RES-1	"CERRO DEL ESPARTO"
E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
E.1.1. Zonas Verdes:		5.538,62 m ²
E.1.2. Equipamientos:		8.531,37 m ²
E.1.3. Aparcamientos públicos:	224 plazas	(6) p.m.r.
E.1.4. Red viaria:		12.653,97 m ²
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edif. de aplicación:	RJ	Ordenanza 11.1, 7.2 y 8
E.4.- Observaciones:		
- Se deberá cumplimentar el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010 - Se destinarán los 8.531,37 m ² de superficie de equipamiento designado como SL-DEDU-01, para uso educativo.		

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE		
TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1		
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA		
A.- DENOMINACIÓN:	RES-2	"LA DEHESA"
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	SUB Sector de suelo urbanizable (art.46 del RLLOTAU)	
C.- PLANO DE SITUACIÓN:	OD. I.- CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN	
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:		
D.1.- Objetivos de la ordenación:		
Nuevo sector de suelo residencial al noroeste del casco urbano. Esta bolsa de suelo ordena y cierra con un vial el borde urbano.		
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores)	43.170,12 m ²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:	11.889,25 m ²	
	Interiores	Exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:	0,00 m ²	6.000,00 m ²
D.3.2. Equipamientos:	0,00 m ²	0,00 m ²
D.3.3. Red viaria:	5.889,25 m ²	0,00 m ²
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		
Rotonda sobre Avda. Guardia Civil y CM-3009 28,09%		
D.4.- Superficie del Ambito (total -SG):	31.280,87 m ²	
D.5.- Uso mayoritario:	Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito:	0,60 m ² c/m ²	18.768,52 m ²
D.7.- Densidad poblacional:	58 hab/ha	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:	0,57300 ua/m ²	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:	AR SUB-2	0,42240 ua/m ²
D.9.1. Dotacional público afectado a su destino:	736,91 m ²	
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:	10,17889%	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:	5,630,56 m ² c	30,00000%



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFLUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN:

RES-2

"LA DEHESA"

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACIÓN DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DE TERRITORIO:

-**Conexión Vial:** continuación de calles Cruz Cerrada y c/Fernando del Castillo

-**Conexión a la red de Agua Potable:** en el Sector RES-3 y en la Avda. Guardia Civil, mallándose la red. Se ejecutará el tramo de conducción general que discurre por el nuevo vial perimetral incluido en dicho sector. Plano OE.5.1.

-**Conexión a la red de Alcantarillado:** La red será separativa. Las aguas residuales se conectarán en el punto P17 del sector RES-3, indicado en el plano OE.5.3. Se ejecutará el colector general entre los puntos P16-P17. La red de pluviales verterá en el punto P9 indicado en el plano OE.5.4, y ejecutará el colector general entre P8-P9. El desarrollo de este sector no precisa la ampliación de la EDAR.

-**Conexión a la red Energía Eléctrica:** Se realizará la conexión a la red eléctrica en los términos indicados por la Compañía Suministradora y para, al menos, los niveles de potencia definidos en el anexo III.3 de la Memoria Justificativa del POM. Plano OE.5.2.

-**Orden de Prioridades:** Este sector se halla incluido en Prioridad 2 de desarrollo del POM. Se condiciona su desarrollo a la programación previa o simultánea de las actuaciones urbanizadoras previstas en los sectores RES-4 y RES-3.

OTRAS CONDICIONES Y OBSERVACIONES

-Se destinará a cesión para Patrimonio Público del suelo los solares, libres de cargas, donde sea posible materializar el 10,17889 % del aprovechamiento urbanístico objetivo, tal y como lo establece el Art.68.2. de TRLOTAU.

-La reserva de suelo destinado a VPP no podrá ser inferior al 30% del total de la edificabilidad residencial materializable en el ámbito. Los solares indicados en el epígrafe anterior quedarán siempre incluidos en esta tipología.

-Todas las instalaciones proyectadas tendrán en cuenta la continuidad de las redes de servicios a los sectores colindantes y del suelo urbano, no considerándose sistemas generales repercutibles a otros ámbitos ninguna actuación no considerada así expresamente en la presente ficha. Las conducciones y diámetros generales definidos en el POM deberán ser objeto de dimensionamiento preciso en los proyectos de ejecución que se desarrollen. Los aparcamientos en vial se conformarán con pavimentos drenantes. En las zonas verdes de más de 1.000 m² se instalarán sistemas de drenaje urbano sostenible que permitan no generar vertidos a la red de pluviales coincidentes con los caudales punta trasgados por esta. el diseño de las zonas verdes tendrá expresamente en cuenta criterios de xerojardinería.

-El planeamiento de desarrollo deberá incluir en una o varias unidades de actuación todos los terrenos del sector y los pertenecientes al SG descrito Exterior: parte de SG-DVP-01 de 6.000 m² de sup.de superficie.

-Se prevé que el presente sector deberá participar en un 28,18% en la financiación de la ejecución de la glorieta situada en la intersección de la Avda. de la Guardia civil y la CM-3009, correspondiendo además un 40,81% al RES-3 y un 31,01% al RES-4.

-La programación de cualquiera de los sectores residenciales deberán contar con informe favorable por parte de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes para garantizar que se cubrirá de manera real y efectiva, la demanda educativa. En caso de déficit, deberá gestionarse la obtención del equipamiento educativo necesario, de entre los previstos en el POM como SL o SG.

-Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.

-**Coefficientes de ponderación:** Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMA 1,00; Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMC 1,00; Vivienda Unifamiliar EAA 1,40; Vivienda Unifamiliar EAE 1,55; Vivienda Protegida 0,85; Terciario 0,75; Industrial productivo 0,70; Industrial almacenaje 0,70

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

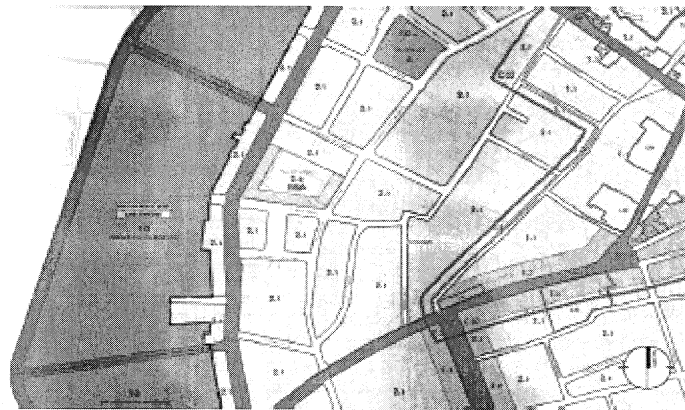
TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN: RES-3 "LAS ZARZAS"

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB Sector de suelo urbanizable (art.46 del RLDTAU)

C.- PLANO DE SITUACIÓN: OD. 1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.- Objetivos de la ordenación:

Nuevo sector de suelo residencial al noroeste del casco urbano. Esta bolsa de suelo ordena y cierra con un vial el borde urbano.

D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores) 65.247,53 m²

D.3.- Superficie de SG adscritos: 19.951,14 m²

	Interiores	Exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:	0,00 m ²	13.500,00 m ²
D.3.2. Equipamientos:	0,00 m ²	0,00 m ²
D.3.3. Red viaria:	6.451,14 m ²	0,00 m ²

D.3.1. Zonas Verdes: 0,00 m² 13.500,00 m²

D.3.2. Equipamientos: 0,00 m² 0,00 m²

D.3.3. Red viaria: 6.451,14 m² 0,00 m²

D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:

-Rotonda sobre Avda. Guardia Civil y CM-3009 40,68%

D.4.- Superficie del Ambito (total -SG): 45.296,39 m²

D.5.- Uso mayoritario: Residencial

D.6.- Edificabilidad del ámbito: 0,60 m²c/m² 27.177,83 m²

D.7.- Densidad poblacional: 58 hab/ha

D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito: 0,573 ua/m²

D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo: AR SUB-3 0,42477 ua/m²

D.9.1. Dotacional público afectado a su destino: 4.143,99 m²

D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento fijo: 10,23587%

D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida: 8.153,35 m² 30,00000%



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PLUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN:

RES-3

"LAS ZARZAS"

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACIÓN DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DE TERRITORIO

-Conexión Vial: prolongación camino de Las Pedroñeras y prolongación c/Fernando del Castillo.

-Conexión a la red de Agua Potable: en el Sector RES-4 y en Avda. Guardia Civil, mallándose la red. Se ejecutará el tramo de conducción general que discurre por el nuevo vial perimetral incluido en dicho sector. Plano OE.5.1.

-Conexión a la red de Alcantarillado: La red será separativa. Las aguas residuales se conectarán en el punto P18 del sector RES-4, indicado en el plano OE.5.3. Se ejecutará el colector general entre los puntos P17-P18. La red de pluviales verterá en el punto P10 indicado en el plano OE.5.4, y ejecutará el colector general entre P9-P10. El desarrollo de este sector no precisa la ampliación de la EDAR.

-Conexión a la red Energía Eléctrica: Se realizará la conexión a la red eléctrica en los términos indicados por la Compañía Suministradora y para, al menos, los niveles de potencia definidos en el anexo III.3 de la Memoria Justificativa del POM. Plano OE.5.2.

-Orden de Prioridades: Este sector se halla incluido en Prioridad 2 de desarrollo del POM. Se condiciona su desarrollo a la programación previa o simultánea de la actuación urbanizadora prevista del sector RES-4.

OTRAS CONDICIONES Y OBSERVACIONES

-Se destinará a cesión para Patrimonio Público del suelo los solares, libres de cargas, donde sea posible materializar el 10,23587 % del aprovechamiento urbanístico objetivo, tal y como lo establece el Art.68.2. de TRLUOT.

-La reserva de suelo destinado a VPP no podrá ser inferior al 30% del total de la edificabilidad residencial materializable en el ámbito. Los solares indicados en el epígrafe anterior quedarán siempre incluidos en esta tipología.

-Todas las instalaciones proyectadas tendrán en cuenta la continuidad de las redes de servicios a los sectores colindantes y del suelo urbano, no considerándose sistemas generales repercutibles a otros ámbitos ninguna actuación no considerada así expresamente en la presente ficha. Las conducciones y diámetros generales definidos en el POM deberán ser objeto de dimensionamiento preciso en los proyectos de ejecución que se desarrollen. Los aparcamientos en viario se conformarán con pavimentos drenantes. En las zonas verdes de más de 1.000 m² se instalarán sistemas de drenaje urbano sostenible que permitan no generar vertidos a la red de pluviales coincidentes con los caudales punta trazados por esta. El diseño de las zonas verdes tendrá expresamente en cuenta criterios de xerojardinería.

-El Planeamiento de desarrollo deberá incluir en una o varias unidades de actuación todos los terrenos del sector y los pertenecientes al SG adscripto Exterior: parte de SG-DVP-01 de 13.500 m² de sup.de superficie.

-Se preve que el presente sector deberá participar en un 40,81% en la financiación de la ejecución de la glorieta situada en la intersección de la Avda. de la Guardia civil y la CM-3009, correspondiendo además un 28,18% al RES-2 y un 31,01% al RES-4.

-La programación de cualquiera de los sectores residenciales deberán contar con informe favorable por parte de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes para garantizar que se cubrirá de manera real y efectiva, la demanda educativa. En caso de déficit, deberá gestionarse la obtención del equipamiento educativo necesario, de entre los previstos en el POM como SL o SG.

-Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.

-Coeficientes de ponderación: Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMA 1,00; Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMC 1,00; Vivienda Unifamiliar EAA 1,40; Vivienda Unifamiliar EAE 1,55; Vivienda Protegida 0,85; Terciario 0,75; Industrial productivo 0,70; Industrial almacenaje 0,70

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFLUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN: RES-5 "RIO RUS"

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB Sector de suelo urbanizable (art.46 del TRLCOTAU)

C.- PLANO DE SITUACIÓN: OD.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.- Objetivos de la ordenación:

Junto con la zona verde (SG-DVP-01 y SG-DVJ-06) prevista junto al río, conforman el ámbito denominado P.P.2 de las NNSS vigentes.

D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores) 129.012,38 m²

D.3.- Superficie de SG adscritos: 55.545,56 m²

	Interiores	Exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:	11.071,51 m ²	26.893,86 m ²
D.3.2. Equipamientos:	0,00 m ²	0,00 m ²
D.3.3. Red viaria:	17.580,19 m ²	0,00 m ²

D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:

-Acondicionamiento de vial desde puente del cementerio hasta límite Sedor RES-5 (Ctra. Matas Verdes) 100,00%

D.4.- Superficie del Ámbito (total -SG): 73.466,82 m²

D.5.- Uso mayoritario: Residencial

D.6.- Edificabilidad del ámbito: 0,70 m²c/mi 51.426,77 m²

D.7.- Densidad poblacional: 67 hab/ha

D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito: 0,66844 ua/m²

D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo: AR SUB-5 0,41759 ua/m²

D.9.1. Dotacional público afectado a su destino: 11.414,33 m²

D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo: 10,06294%

D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida: 15.458,63 m²c 30,05950%



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN:

RES-5

"RIO RUS"

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACIÓN DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DE TERRITORIO

-**Conexión Vial:** ejecución de la glorieta sobre N-310 y c/Ancha que da acceso al Sector. Se Procederá al acondicionamiento de la travesía. El proyecto de ejecución deberá contar con informe favorable del titular del carretera.

En el momento de la programación la actuación prevista deberá ser compatible con los estudios y proyectos de carreteras previstos por el Ministerio de Fomento garantizando las necesarias reservas viarias que permitan el desarrollo de los citados estudios y proyectos.

-**Conexión a la red de Agua Potable:** Deberá ejecutarse conexión a red general en esquina de la c/Ancha con la c/Galindos. Se ejecutará el tramo de conducción general incluido en el sector incluso el trazado por carretera de las Matas Verdes para futura conexión del sector IND-1. Igualmente se conectará a las conducciones menores existentes por la N-310. Ver planos OE.5.1 y OD.3.

-**Conexión a la red de Alcantarillado:** La red será separativa. Las aguas residuales se conectarán en el punto P21 indicado en planos OE.5.3 y OD.4.1. Si el desarrollo del sector se anticipa al IND-1 podrá conectarse provisionalmente al colector general en Carretera del Cementerio. La red de pluviales verterá en el punto V6 indicado en planos OE.5.4 y OD.4.2., y ejecutará el colector general entre P11-V6, y el tanque de tormentas. El desarrollo de este sector no precisa la ampliación de la EDAR prevista por la UCCM.

-**Conexión a la red Energía Eléctrica:** Se realizará la conexión a la red eléctrica en los términos indicados por la Compañía suministradora y para al menos, los niveles de potencia definidos en el anexo III.3 de la Memoria Justificativa del POM. Plano OE.5.2 y OD.5

-**Orden de Prioridades:** Este sector se halla incluido en Prioridad 1 de desarrollo del POM.

OTRAS CONDICIONES Y OBSERVACIONES

-Se destinará a cesión para Patrimonio Público del suelo los solares, libres de cargas, donde sea posible materializar el 10,06294 % del aprovechamiento urbanístico objetivo, tal y como lo establece el Art.68.2. de TRLOTAU.

-La reserva de suelo destinado a VPP no podrá ser inferior al 30% del total de la edificabilidad residencial materializable en el ámbito. Los solares indicados en el epígrafe anterior quedarán siempre incluidos en esta tipología, señalados en el plano OD.1

-Todas las instalaciones proyectadas tendrán en cuenta la continuidad de las redes de servicios a los sectores colindantes y del suelo urbano, no considerándose sistemas generales repercutibles a otros ámbitos ninguna actuación no considerada así expresamente en la presente ficha. Las conducciones y diámetros generales definidos en el POM deberán ser objeto de dimensionamiento preciso en los proyectos de ejecución que se desarrollen. Los aparcamientos en vial se conformarán con pavimentos drenantes. En las zonas verdes de más de 1.000 m² se instalarán sistemas de drenaje urbano costenable que permitan no generar vertidos a la red de pluviales coincidentes con los caudales punta trasegados por esta. el diseño de las zonas verdes tendrá expresamente en cuenta criterios de xerojardinería.

-El Planeamiento de desarrollo deberá incluir en una o varias unidades de actuación todos los terrenos del sector y los pertenecientes a los SSGG adscriptos Exteriores: parte de SG-DVP-01 de 20.819,36 m² de sup.de superficie, SG-DVJ-06 de 6.074,50 m² perteneciente a la zona verde al este de c/Ancha o Avda.Miguel Angel Mondejar.

-Se preve que el presente sector deberá participar en la financiación del acondicionamiento del vial que conecta la parte oeste del RES-5 con el puente del Cementerio en coincidencia con la Carretera de Matas Verdes.

-La programación de cualquiera de los sectores residenciales deberán contar con informe favorable por parte de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes para garantizar que se cubrirá de manera real y efectiva, la demanda educativa. En caso de déficit, deberá gestionarse la obtención del equipamiento educativo necesario, de entre los previstos en el POM como SL o SG.

-Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.

CONDICIONES TÉCNICAS IMPUESTAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS

Iluminación

La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado, al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

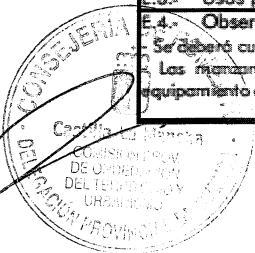
-**Coefficientes de ponderación:** Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-BMA 1,00; Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMC 1,00; Vivienda Unifamiliar EAA 1,40; Vivienda Unifamiliar EAE 1,55; Vivienda Protegida 0,85; Terciario 0,75; Industrial productivo 0,70; Industrial almacenaje 0,70

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE
 TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN: RES-5 "RIO RUS"

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:	
E.1.1. Zonas Verdes:	13.130,75 m²
E.1.2. Equipamientos:	10.296,15 m²
E.1.3. Aparcamientos públicos:	405 plazas {11} p.r.m
E.1.4. Red viaria:	15.455,10 m²
E.2.- Superficie suelo lucrativo neto:	34.584,82 m²
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edif. de aplicación:	RU Ordenanza 10, 7.1 y 8
E.4.- Observaciones:	
Se deberá cumplimentar el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010 Las magnitudes designadas como SL-DEDU-02 de 5.558,36 m² y SL-DECU-03 de 4.737,79 m², se deberán destinar a equipamiento educativo.	





PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

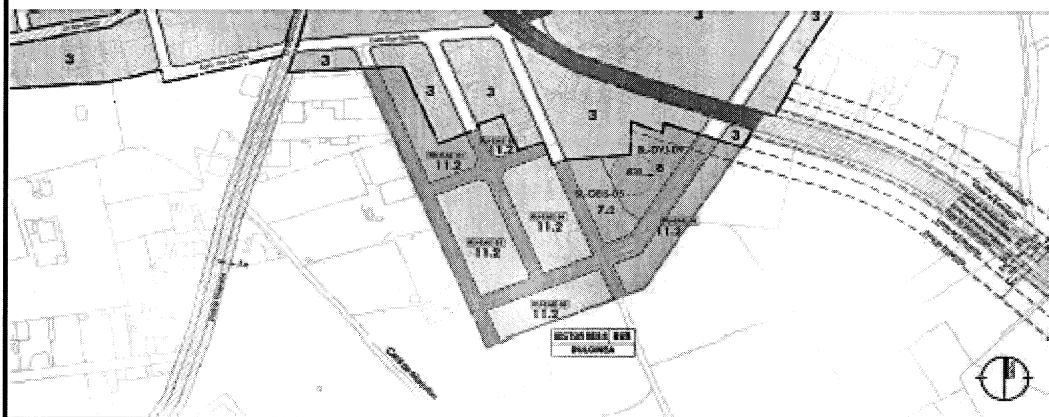
TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN: RES-6 "DULCINEA"

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

C.- PLANO DE SITUACIÓN: OD.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.- Objetivos de la ordenación:

Contribuye al igual que los sectores 2,3 y 4 al cierre del borde urbano pero al suroeste del mismo, al que se integra mediante la prolongación de las calles Dd, Ff (c/ de la Maza) y el trazado de un nuevo vial perpendicular a c/María Josefa Melgarejo.

D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores) 23.430,34 m²

D.3.- Superficie de SG adscritos: 0,00 m²

D.3.1. Zonas Verdes: 0,00 m²

D.3.2. Equipamientos: 0,00 m²

D.3.3. Red viaria: 0,00 m²

D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: 0,00%

D.4.- Superficie del Ambito (total -SG): 23.430,34 m²

D.5.- Uso mayoritario: Residencial

D.6.- Edificabilidad del ámbito: 0,30 m² c/m² 7.029,10 m²

D.7.- Densidad poblacional: 27 hab/ha

D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito: 0,39645 ua/m²

D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo: AR SUB-6 0,40671 ua/m²

D.9.1. Dotacional pública afectado a su destino: 590,61 m²

D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo: 9,80060%

D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida: 2294,39 m²c 32,64123%

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN:

RES-6

"DULCINEA"

D.1.2.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACIÓN DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DE TERRITORIO

-Conexión Vial: continuación de calles Travesía de Toledo y c/Dd, c/Dulcinea (Ea) y c/Casa de Mazo (Ff).

-Conexión a la red de Agua Potable: Se conectará a la red existente, mediante el mallado a tuberías existentes sobre c/Casa de Mazo, c/Dd y c/Maria Josefa Melgarejo. Plano OE.5.1 y OD.3.

-Conexión a la red de Alcantarillado: Las aguas residuales se conectarán en el punto P28 indicado en planos OE.5.3 y OD.4.1.

-Conexión a la red Energía Eléctrica: Se realizará la conexión a la red eléctrica en los términos indicados por la Compañía Suministradora y para al menos, los niveles de potencia definidos en el anexo III.3 de la Memoria Justificativa del POM. Plano OE.5.2 y OD.5

-Orden de Prioridades: Este sector se halla incluido en prioridad 1 de desarrollo del POM.

OTRAS CONDICIONES Y OBSERVACIONES

-Se destinará a cesión para Patrimonio Público del suelo los solares, libres de cargas, donde sea posible materializar el 9,80060 % del aprovechamiento urbanístico objetivo, tal y como lo establece el Art.68.2. de TRLOTAU.

-La reserva de suelo destinado a VPP no podrá ser inferior al 30% del total de la edificabilidad residencial materializable en el ámbito. Los solares indicados en el epígrafe anterior quedarán siempre incluidos en esta tipología, señalados en el plano OD.1

-Todas las instalaciones proyectadas tendrán en cuenta la continuidad de las redes de servicios a los sectores colindantes y del suelo urbano, no considerándose sistemas generales repercutibles a otros ámbitos ninguna actuación no considerada así expresamente en la presente ficha. Las conducciones y diámetros generales definidos en el POM deberán ser objeto de dimensionamiento preciso en los proyectos de ejecución que se desarrollen. Los aparcamientos en viario se conformarán con pavimentos drenantes. En las zonas verdes de más de 1.000 m2 se instalarán sistemas de drenaje urbano sostenible que permitan no generar vertidos a la red de pluviales coincidentes con los caudales punta trassegados por esta. el diseño de las zonas verdes tendrá expresamente en cuenta criterios de xerojardinería.

-El planeamiento de desarrollo deberá incluir en una o varias unidades de actuación todos los terrenos del sector.

-La programación de cualquiera de los sectores residenciales deberán contar con informe favorable por parte de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes para garantizar que se cubrirá de manera real y efectiva, la demanda educativa. En caso de déficit, deberá gestionarse la obtención del equipamiento educativo necesario, de entre los previstos en el POM como SL o SG.

-Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.

-Coeficientes de ponderación: Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMA 1,00; Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-BMC 1,00; Vivienda Unifamiliar EAA 1,40; Vivienda Unifamiliar EAE 1,55; Vivienda Protegida 0,85; Terciario 0,75; Industrial productivo 0,70; Industrial almacénaje 0,70

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
E.1.1. Zonas Verdes:		2.344,14 m ²
E.1.2. Equipamientos:		1.467,94 m ²
E.1.3. Aparcamientos públicos:	57 plazas	(2) p.m.z.
E.1.4. Red viaria:		7.375,86 m ²
E.2.- Superficie suelo lucrativo neto:		12.242,40 m ²
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edif. de aplicación:	RU	Ordenanza 11.2, 7.2 y 8

E.4.- Observaciones:

- Se deberá cumplimentar el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

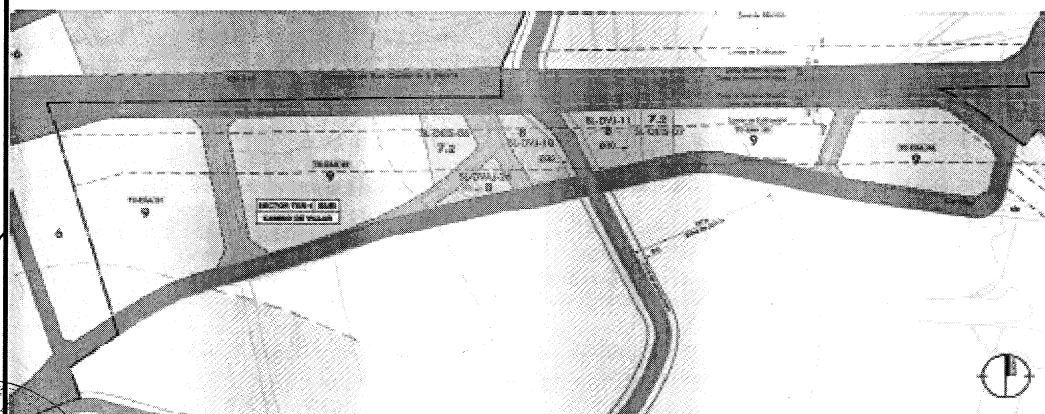
TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN: TER-1 "CAMINO DEL VILLAR"

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

C.- PLANO DE SITUACIÓN: OD.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.- Objetivos de la ordenación:

Su situación privilegiada como prolongación del crecimiento del uso terciario en suelo urbano, y su ubicación estratégica con respecto a la N-310 fueron factores decisivos para su delimitación. Constituye en sí, un punto neurálgico respecto al uso industrial.

D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores) 64.897,11 m²

D.3.- Superficie de SG adscritos: 22.686,77 m²

	Interiores	Exteriores
D.3.1.- Zonas Verdes:	0,00 m ²	0,00 m ²
D.3.2.- Equipamientos:	0,00 m ²	0,00 m ²
D.3.3.- Red viaria:	22.686,77 m ²	0,00 m ²

D.3.4.- Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales: 0,00%

D.4.- Superficie del Ambito (total -SG): 42.210,34 m²

D.5.- Uso mayoritario: Terciario

D.6.- Edificabilidad del ámbito: 0,80 m²c/m² 33.768,27 m²

D.7.- Densidad poblacional: 0 hab/ha

D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito: 0,60000 ua/m²

D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo: AR SUB-7 0,47910 ua/m²

D.9.1.- Dotación pública afectado a su destino: 12.034,75 m²

D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo: 9,99994%

D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida: 0 %

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN:

TER-1

"CAMINO DEL VILLAR"

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACIÓN DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DE TERRITORIO

-**Conexión Vial:** En vía de servicio de la N-310 junto a glorieta con la CM-3112. Deberá ejecutar el tramo de vía de servicio entre dicho punto y el río Rús, según los planos de ordenación. Si el desarrollo del sector se anticipa a la ejecución de la glorieta en la intersección de la CM-3117 y la N-310, no se efectuará el acceso a la N-310 previsto en ese punto por el sector TER-1. El proyecto de ejecución de la vía de servicio y de la conexión a la N-310 habrán de contar con informe favorable del titular de la vía.

En el momento de la programación la actuación prevista deberá ser compatible con los estudios y proyectos de carreteras previstos por el Ministerio de Fomento garantizando las necesarias reservas viarias que permitan el desarrollo de los citados estudios y proyectos.

-**Conexión a la red de Agua Potable:** Se conectará en la conducción existente de 200 mm. a la altura del Parque de El Santo. Igualmente se anillará con la conducción existente de alimentación al actual polígono. Plano OE.5.1 y OD.3.

-**Conexión a la red de Alcantarillado:** La red será separativa. Las aguas residuales se conectarán: la zona oeste en el punto P7 del plano OE.5.3 y OD.4.1, para lo que será necesario ejecutar el colector P6-P7; la zona este se conectará a la actual impulsión ubicada en el polígono industrial y esquematizada como II en dicho plano. La red de pluviales del lado este verterá en el punto V1 y ejecutará la balsa de pluviales correspondiente. La red de pluviales del lado oeste verterá en el punto V2 y se ejecutará el colector general P2-V1 y el tanque de tormentas que permitirá la conexión futura de los sectores IND-2 e IND-3. Plano OE.5.4 y OD.4.2. El sector TER-1 costeará el 9,65 % de este ramal y tanque de tormentas, correspondiendo el 45,03% al sector IND-2 y el 45,32% al sector IND-3. El desarrollo de este sector no precisa la ampliación de la EDAR prevista por la JCCM.

-**Conexión a la red Energía Eléctrica:** Se realizará la conexión a la red eléctrica en los términos indicados por la Compañía Suministradora y para, al menos, los niveles de potencia definidos en el anexo III.3 de la Memoria Justificativa del POM. Plano OE.5.2 y OD.5

-**Orden de Prioridades:** Este sector se halla incluido en Prioridad 1 de desarrollo del POM.

OTRAS CONDICIONES Y OBSERVACIONES

-Se destinará a cesión para Patrimonio Público del suelo los solares, libres de cargas, donde sea posible materializar el 9,99994 % del aprovechamiento urbanístico objetivo, tal y como lo establece el Art.68.2. de TRLOTAU.

-Todas las instalaciones proyectadas tendrán en cuenta la continuidad de las redes de servicios a los sectores colindantes y del suelo urbano, no considerándose sistemas generales repercutibles a otros ámbitos ninguna actuación no considerada así expresamente en la presente ficha. Las conducciones y diámetros generales definidos en el POM deberán ser objeto de dimensionamiento preciso en los proyectos de ejecución que se desarrollen. Los aparcamientos en vial se conformarán con pavimentos drenantes. En las zonas verdes de más de 1.000 m² se instalarán sistemas de drenaje urbano sostenible que permitan no generar vertidos a la red de pluviales coincidentes con los caudales punta trasegados por esta. el diseño de las zonas verdes tendrá expresamente en cuenta criterios de xerojardinería.

-El Planeamiento de desarrollo deberá incluir en una o varias unidades de actuación todos los terrenos del sector.

-Se preve que el presente sector deberá ejecutar el puente sobre el Río Rus para dar así continuidad al vial de borde previsto.

-El desarrollo del presente sector debe contar con la autorización de la Dirección General de Carreteras y Transporte de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

-Se deberá solicitar una concesión independiente de la concesión de abastecimiento del municipio para el desarrollo del suelo terciario.

-Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.

-**Coefficientes de ponderación:** Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMA 1,00; Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMC 1,00; Vivienda Unifamiliar EAA 1,40; Vivienda Unifamiliar EAE 1,55; Vivienda Protegida 0,85; Terciario 0,75; Industrial productivo 0,70; Industrial almacenaje 0,70



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN:

TER-1

"CAMINO DEL VILLAR"

CONDICIONES TÉCNICAS IMPUESTAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS Y TRANSPORTES

Tal y como se expresa en el Art.29 de las INNUU

Las zonas de uso de las carreteras se definen tanto en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y Ley 9/90, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos, como en el Reglamento de dicha ley, aprobado en el Decreto 1/2015, de 22 de enero. Vinculadas al dominio público se definen:

1. Zona de servidumbre de la carretera, consistente en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y 8 metros en el resto de carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas.
2. Zona de afección o de protección de la carretera, consistente en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros carreteras multicarril y convencionales, medidas horizontalmente desde las citadas aristas.
3. Zona de limitación o la edificabilidad o línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.

Asimismo el art.179 de las citadas normas, hace referencia a las restricciones en las zonas de uso de la carretera

1. Esta categoría responde al artículo 4.c) del Reglamento del suelo rústico, e incluye aquellos terrenos que se protegen por razón de preservar la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.

El suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras (SRNUESP-ICA) comprende tanto la zona de dominio público como la zona de servidumbre.

2. En la zona de dominio público de la carretera podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía.

La Administración titular de la vía podrá autorizar obras o instalaciones cuando sean imprescindibles para la prestación de un servicio público de interés general. Tampoco podrán autorizarse obras de ampliación o mejora en la zona de dominio público si no fueren imprescindibles para el objeto pretendido.

3. En la zona de servidumbre de la carretera, la Administración titular sólo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial.

La Administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades relacionadas directamente con la construcción, conservación y gestión de la carretera.

4. En la zona delimitada por la línea de protección de la carretera, la realización de obras o instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso y las plantaciones arbóreas requerirán la autorización de la Administración titular.

En las construcciones e instalaciones de la zona de protección podrán hacerse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no supongan aumento del volumen de la construcción y sin que el incremento de valor de aquellas pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera.

5. En la zona delimitada por la línea de edificación y la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

6. En el caso de variantes de población, el espacio comprendido entre la línea de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable en el que, en ningún caso, podrán ubicarse edificios o instalaciones.

Nuevos Accesos a Carreteras de Titularidad Autonómica y dimensionado de vías, regulados por los Artículos 28.1, 29.1 y 29.2 de la Ley 9/90 y Artículos 68.1 del Reglamento.

La administración titular de la vía puede limitar los accesos y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos pueden construirse.

La solicitud de accesos o cambio de uso de las existentes para servir a actividades que, por su naturaleza, puedan generar un número de desplazamiento que puedan exceder de la capacidad funcional de la red viaria, deberá acompañarse de un estudio de impacto sobre el tráfico.

Cuando dicho impacto resultará inadmisibile deberá acompañarse además el proyecto de las obras de acondicionamiento necesarias para mantener inalterable el nivel de servicio de la carretera. La solicitud del acceso será previa a la solicitud de la licencia municipal de obras. Para su otorgamiento el Ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación de acceso.

La autorización de los accesos referidos en el apartado anterior podrá conllevar la obligación de construir las obras de acondicionamiento o asumir los costes adicionales de la adecuación de la red viaria para soportar el impacto, para lo que se podrá exigir la prestación de fianza.

Corresponde a la Administración titular de la carretera la autorización o denegación de la petición de accesos, su modificación, y su suspensión temporal o definitiva, así como la ordenación de los existentes. La fijación de los puntos de acceso se producirá sin que la Administración haya de pagar por ello indemnización alguna.

AUTORIZACIONES NECESARIAS PREVIAS A LA EJECUCIÓN DE OBRAS:

Antes de la ejecución de cualquier obra, serán precisas autorizaciones específicas para todos aquellos usos de las zonas de dominio público, zona de servidumbre, zona de protección y línea de edificación que sean compatibles. Asimismo, se indican a continuación diversos aspectos que han de detallarse en las solicitudes, lugar de presentación y cuestiones a tener en cuenta antes de la ejecución de las obras.

A.- Autorizaciones necesarias:

Del análisis del proyecto, se deduce que, al menos serán necesarias las siguientes autorizaciones:

a) Accesos a carretera:

Se presentará solicitud tanto del acceso definitivo como posibles accesos provisionales durante obras.

Se comprobará que las plantaciones y vallado quedan fuera de la zona de protección, de no ser así, se solicitarán las correspondientes autorizaciones.

b) Plantaciones en zona de protección

c) Construcción de vallado.

De ser necesarios cruces subterráneos de líneas eléctricas u otros servicios, se solicitará la correspondiente autorización.

d) Cruce subterráneo o aéreo de líneas eléctricas u otros servicios.

La realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso en zona de protección conforme al artículo 26.2 de la Ley de Carreteras.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN:

TER-1

"CAMINO DEL VILLAR"

B.- Contenido de las solicitudes de autorización:

Dichas solicitudes incluirán planos explicativos de las obras necesarias en cada caso y se indicarán distancias, profundidades y cualquier otra referencia explicativa de la situación de las nuevas obras (cruceamientos, vallados, accesos, plantaciones, ...) con respecto a la carretera.

Aparecerán claramente identificadas los límites de la zona de dominio público, sendaumbre, protección y línea de edificación referenciadas a las obras.

Accesos

Los nuevos accesos proyectados requerirán una autorización expresa. Las solicitudes se presentarán en al Dirección General de Carreteras y Transportes de la Consejería de Fomento. Dicha solicitud incluirá un Proyecto Constructivo del acceso previsto firmado por técnico competente en la materia.

El documento definitivo del Plan o Programa definirá periódicamente los nuevos accesos previsto e incluirá un estudio de impacto del tráfico derivado de las nuevas actividades previstas conforme al artículo 29 de la Ley 9/90, de 28 de Diciembre, de Carreteras y Caminos.

En el diseño de los accesos se entenderá la normativa vigente en el ámbito de carreteras al respecto: Norma 3.1-IC. Trazado, aprobada por Orden de 27 de Diciembre de 1999 del Ministerio de Fomento, Trayectorias de Giro de Vehículos a Baja Velocidad (Dirección General de Carreteras y Transportes, Ministerio de Fomento (Agosto 1988). Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (Dirección General de Carreteras, Ministerio de Fomento (Junio 1967). Accesos a las Carreteras del Estado, Vías de Servicio y Construcción de Instalaciones de Servicio (Orden 16-12-1997).

En todo caso, y previa autorización, las obras de acondicionamiento (refuerzos, nuevos accesos, cambios en la señalización, adaptación de drenaje...), por adaptación a la nueva situación se deriven de las nuevas actividades previstas por el Plan o Programa, serán sufragadas por el órgano promotor de las mismas.

Cruces subterráneos de líneas eléctricas u otros servicios.

El cruce se efectuará mediante mina, túnel o perforación mecánica subterránea garantizando en todo caso que no se altera el pavimento de la carretera.

La altura mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de cruce y la rasante de la carretera será de 1,5m.

El tubo de protección dispuesto se colocará desde fuera de la zona de dominio público.

Se definirán arquetas de registro y pozos de ataque para la realización de la hinca e indicando en ambos casos las distancias a la carretera, esta distancia será tal que queden fuera de la zona de dominio público.

Cruces aéreos de líneas eléctricas u otros servicios.

Los apoyos se situarán fuera de la línea de edificación y siempre a una distancia desde el borde exterior de la plataforma no inferior a 1,5 veces la altura del apoyo.

El gallo mínimo de la línea sobre la calzada en el punto más desfavorable cumplirá con las prescripciones establecidas en el Reglamento de Alta Tensión (artículo 33.2) al respecto, no pudiendo ser inferior en todo caso a 7 m.

Plantaciones

En su caso, se especificará tipo y densidad de plantaciones.

Cerramiento y vallados

En su caso, se indicará tipología de valla a emplear en el cerramiento perimetral.

C.- Presentación de solicitudes de autorización:

Las solicitudes anteriores deberán dirigirse a la Dirección General de Carreteras y Transportes de la Consejería de Fomento.

Se recomienda incluir la información expuesta en este apartado respecto a las "Autorizaciones previas a la ejecución de las obras" en el documento definitivo del Plan o Programa.

Queda prohibida la realización de todas aquellas obras sujetas a autorización mientras no haya sido emitida dicha autorización.

Se recomienda incluir la información expuesta respecto a las "Autorizaciones previas a la ejecución de las obras" en el documento definitivo del Plan o Programa.

En todo caso, y previa autorización, las obras de acondicionamiento (refuerzos, nuevos accesos, cambios en la señalización, adaptación de drenaje...), por adaptación a la nueva situación que se deriven de las nuevas actividades previstas por el nuevo planeamiento, será sufragadas por el órgano promotor de las mismas.

Iluminación

La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecta, con su alumbrado, al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

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

E.1.1. Zonas Verdes:	4.222,64 m ²
E.1.2. Equipamientos:	2.114,00 m ²
E.1.3. Aparcamientos públicos:	172 plazas (5) p.m.r.
E.1.4. Red viaria:	4.607,47 m ²

E.2.- Superficie suelo lucrativo neto:

31.266,23 m²

E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edif. de aplicación:

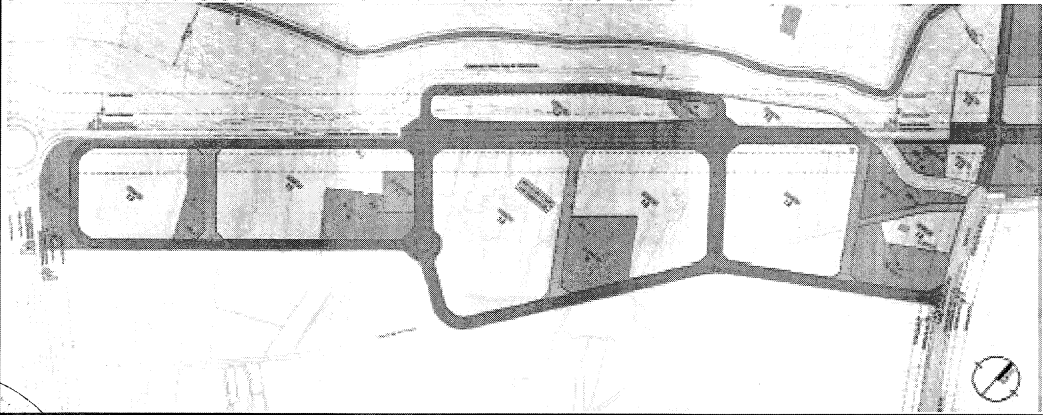
TC

Ordenanza 9, 7.2 y 8

E.4.- Observaciones:

- Se deberá cumplimentar el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE		
TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1		
FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA		
A.- DENOMINACIÓN:	IND-1	'LOS ZUMACALES'
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	SUB Sector de suelo urbanizable (art.46 del TRLRHAU)	
C.- PLANO DE SITUACIÓN:	OD.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN	
		
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:		
D.1.- Objetivos de la ordenación: Constituye un ámbito apto para la implantación de un polígono industrial, teniendo en cuenta la existencia de numerosos asentamientos industriales dispersos surgidos de la necesidad de contar con un suelo apto para dichas necesidades.		
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores)	288.584,17 m²	
D.3.- Superficie de SG adscritos:	77.566,64 m²	
	Interiores	Exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:	14.236,85 m²	0,00 m²
D.3.2. Equipamientos:	0,00 m²	0,00 m²
D.3.3. Red vial:	63.329,79 m²	0,00 m²
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	Participación	
Ejecución de ampliación de Estación depuradora de aguas residuales (EDAR)	33,27%	IND-1, IND-2, IND-3
Ejecución de ampliación de subestación transformadora	33,27%	IND-1, IND-2, IND-3
3 Rotondas sobre N-310	100,00%	IND-1
D.4.- Superficie del Ambito (total -SG):	211.017,53 m²	
D.5.- Uso mayoritario:	Industrial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito:	0,80 m²/c/m²	168.814,02 m²
D.7.- Densidad poblacional:	0 hab/ha	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:	0,56000 ua/m²	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:	AR SUB-B	0,43260 ua/m²
D.9.1. Dotación pública afectada a su destino:	15.421,52 m²	
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:	9,86025%	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:	0 %	

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFINADO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACION:

IND-1

"LOS ZUMACALES"

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACIÓN DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DE TERRITORIO

-Conexión Vial: ejecución de las tres glorietas en la N-310 de acceso al Sector, la última en la intersección con la carretera de Matas Verdes. El proyecto de ejecución deberá contar con informe favorable del titular del carretera.

En el momento de la programación la actuación prevista deberá ser compatible con los estudios y proyectos de carreteras previstos por el Ministerio de Fomento garantizando las necesarias reservas viarias que permitan el desarrollo de los citados estudios y proyectos.

-Conexión a la red de Agua Potable: se conectará en la conducción general ejecutada por el sector RES-5 por la Carreteras de Las Matas Verdes. Si el desarrollo del sector fuera previo al del RES-5, se conectará en la conducción general existente sobre N-310. Planos OE.5.1, y OD.3.

-Conexión a la red de Alcantarillado: La red será separativa. Las aguas residuales se conectarán en el punto P26 indicado en el plano OE.5.3 y OD.4.1. Será preciso ejecutar a su costa el colector general P21-P26 y el cruce bajo el río I3. La red de pluviales verterá en el punto V7 indicado en el plano OE.5.4 y OD.4.2, y ejecutará el colector general entre P16-V7, y el tanque de tormentas.

El desarrollo del suelo industrial en general precisa la ampliación de la EDAR prevista por la JCCM. El sector IND-1 costeará el 33,27% de la ampliación de la estación de depuración, correspondiendo el 33,26% al IND-2 y el 33,47% al IND-3.

-Conexión a la red Energía Eléctrica: Se realizará la conexión a la red eléctrica en los términos indicados por la Compañía Suministradora y para, al menos, los niveles de potencia definidos en el anexo III.3 de la Memoria Justificativa del POM. Plano OE.5.2 y OD.5

-Orden de Prioridades: Este sector se halla incluido en Prioridad 1 de desarrollo del POM. El desarrollo del sector precisa el desarrollo previo o simultáneo del sector RES-5.

OTRAS CONDICIONES Y OBSERVACIONES

-Se destinará a cesión para Patrimonio Público del suelo los solares, libres de cargas, donde sea posible materializar el 9,86025% del aprovechamiento urbanístico objetivo, tal y como lo establece el Art.68.2. de TRLCOTAJ.

-Todas las instalaciones proyectadas tendrán en cuenta la continuidad de las redes de servicios a los sectores colindantes y del suelo urbano, no considerándose sistemas generales repercutibles a otros ámbitos ninguna actuación no considerada así expresamente en la presente ficha. Las conducciones y diámetros generales definidos en el POM deberán ser objeto de dimensionamiento preciso en los proyectos de ejecución que se desarrollen. Los aparcamientos en viario se conformarán con pavimentos drenantes. En las zonas verdes de más de 1.000 m² se instalarán sistemas de drenaje urbano sostenible que permitan no generar vertidos a la red de pluviales coincidentes con los caudales punta trasegados por esta. el diseño de las zonas verdes tendrá expresamente en cuenta criterios de xerojardinería.

-El Planeamiento de desarrollo deberá incluir en una o varias unidades de actuación todos los terrenos del sector.

-El Planeamiento de desarrollo deberá incluir además la obtención por expropiación del suelo necesario para la ampliación de la estación depuradora, señalado como SRNUEP Iq-07 de 4.864,02 m² de superficie situado junto a la actual depuradora.

-Se prevé que el presente sector deberá participar en un 33,27% en la financiación de la ejecución de la ampliación de la subestación transformadora, correspondiendo el 33,26% al IND-2 y el 33,47% al IND-3.

-Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.

-Se deberá solicitar una concesión independiente de la concesión de abastecimiento del municipio para el desarrollo del suelo industrial

CONDICIONES TÉCNICAS IMPUUESTAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS

Iluminación

La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado, al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

-Coeficientes de ponderación: Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EAA 1,00; Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMC 1,00; Vivienda Unifamiliar EAA 1,40; Vivienda Unifamiliar EAE 1,55; Vivienda Protegida 0,85; Terciario 0,75; Industrial productivo 0,70; Industrial almacenaje 0,70



Castilla-La Mancha

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACION: IND-1 "LOS ZUMACALES"

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

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

E.1.1. Zonas Verdes:	21.108,80 m ²
E.1.2. Equipamientos:	10.560,95 m ²
E.1.3. Aparcamientos públicos:	588 plazas (15) p.m.r.
E.1.4. Red viaria:	10.411,80 m ²

E.2.- Superficie suelo lucrativo neto: 168.935,98 m²

E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edif. de aplicación: IP Ordenanza 12, 7.2, 7.5 y 8

E.4.- Observaciones:

- Se deberá cumplimentar el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VN/561/2010
- Se destinarán los 8.060,49 m² de superficie de la reserva de equipamiento designado como SL-DDE-01, a uso deportivo.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN:

IND-2

"CAMINO DE INIESTA"

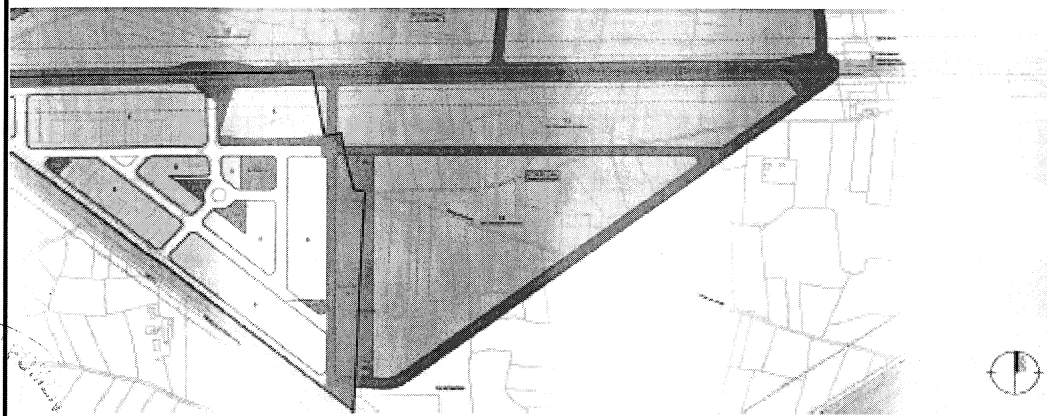
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

SUB

Sector de suelo urbanizable (art.46 del TRLOTAU)

C.- PLANO DE SITUACIÓN:

OD.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.- Objetivos de la ordenación:

Nuevo sector de suelo industrial al este del polígono industrial actual. Su situación es estratégica por su fácil acceso a la A-43.

D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores)

286.085,16 m²

D.3.- Superficie de SG adscritos:

75.114,28 m²

D.3.1. Zonas Verdes:

Interiores

10.786,32 m²

Exteriores

18.600,00 m²

D.3.2. Equipamientos:

0,00 m²

0,00 m²

D.3.3. Red viaria:

45.727,96 m²

0,00 m²

D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:

Participación

Ejecución de ampliación de Estación depuradora de aguas residuales (EDAR)

33,26%

IND-1, IND-2, IND-3

Ejecución de ampliación de subestación transformadora

33,26%

IND-1, IND-2, IND-3

Rotonda sobre N-310 (unión con SUC ind) y obras de adecuación viaria

100,00%

IND-2

D.4.- Superficie del Ambito (total -SG):

210.970,88 m²

D.5.- Uso mayoritario:

Industrial

D.6.- Edificabilidad del ámbito:

0,80 m²c/m²

168.776,70 m²c/m²

D.7.- Densidad poblacional:

0 hab/ha

D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:

0,56000 ua/m²

D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:

AR SUB-9

0,43417 ua/m²

D.9.1. Dotación pública afectada a su destino:

13.973,21 m²

D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:

9,89613%

D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:

0 %



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN:

IND-2

"CAMINO DE INIESTA"

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACIÓN DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DE TERRITORIO

-Conexión Vial: ejecución de glorieta sobre la N-310 en la unión con el suelo urbano industrial, así como las vías de conexión con dicho polígono industrial y adecuación vial a la misma. El proyecto de ejecución deberá contar con informe favorable del titular de las carreteras supramunicipales.-

En el momento de la programación la actuación prevista deberá ser compatible con los estudios y proyectos de carreteras previstos por el Ministerio de Fomento garantizando los necesarios reservas viarias que permitan el desarrollo de los citados estudios y proyectos.

-Conexión a la red de Alcantarillado: La red será separativa. Las aguas residuales se conectarán en el punto P21 indicado en planos OE.5.3 y OD.4.1. Si el desarrollo del sector se anticipa al IND-1 podrá conectarse provisionalmente al colector general en Carretera del Cementerio. La red de pluviales verterá en el punto V6 indicado en planos OE.5.4 y OD.4.2., y ejecutará el colector general entre P11-V6, y el tanque de tormentas. El desarrollo de este sector no precisa la ampliación de la EDAR prevista por la JCCM.

-Conexión a la red de Agua Potable: en el depósito existente de 3.000 m³ en el Cerro del Esparto. Se ejecutará una nueva conducción de diámetro mínimo 315 mm desde los depósitos de la localidad y que abastecerán a los sectores IND-2 e IND-3. El tramo entre los depósitos y la glorieta proyectada al este del actual polígono industrial será costeado en un 49,84% por el sector IND-2 y en un 50,16% por el sector IND-3. Plano OE.5.1

-Conexión a la red de Alcantarillado: La red será separativa. Las aguas residuales se conectarán en el punto 11 (actual impulsión de la zona industrial) indicado en el plano OE.5.3. Será preciso renovar dicha impulsión y ejecutar el colector general el colector general P4-P5-11 para futura conexión del sector IND-3. Igualmente es necesaria la ejecución de nuevo colector entre los puntos P7-P8 en el casco urbano, para garantizar la correcta llegada a la EDAR. Todo ello será costeado en un 49,84% por el sector IND-2 y en un 50,16% por el sector IND-3. Se ejecutará el colector general P2-P5 a través del polígono actual.

La red de pluviales verterá en el punto P3 indicado en el plano OE.5.4, y ejecutará el colector general entre P2-P3 a través de suelo industrial actual. Participará además en la ejecución del colector general P3-V1 y el tanque de tormentas que permitirá la conexión futura de los sectores IND-2 e IND-3. El sector TER-1 costeará el 9,65 % de este ramal y tanque de tormentas, correspondiendo el 45,03% al sector IND-2 y el 45,32% al sector IND-3.

El desarrollo de este sector sí precisa la ampliación de la EDAR prevista por la JCCM. Su coste será repercutido en un 33,26% por el sector IND-2, en un 33,27% por el sector IND-1 y en un 33,47% por el sector IND-3.

-Conexión a la red Energía Eléctrica: Se realizará la conexión a la red eléctrica en los términos indicados por la Compañía Suministradora y para, al menos, los niveles de potencia definidos en el anexo III.3 de la Memoria Justificativa del POM. Plano OD.5

-Orden de Prioridades: Este sector se halla incluido en Prioridad 2 de desarrollo del POM. Se prioriza su desarrollo al IND-3 situado en el mismo orden.

OTRAS CONDICIONES Y OBSERVACIONES

-Se destinará a cesión para Patrimonio Público del suelo los solares, libres de cargas, donde sea posible materializar el 9,89613 % del aprovechamiento urbanístico objetivo, tal y como lo establece el Art.68.2. de TRLOTAU.

-Todas las instalaciones proyectadas tendrán en cuenta la continuidad de las redes de servicios a los sectores colindantes y del suelo urbano, no considerándose sistemas generales repercutibles a otros ámbitos ninguna actuación no considerada así expresamente en la presente ficha. Las conducciones y diámetros generales definidos en el POM deberán ser objeto de dimensionamiento preciso en los proyectos de ejecución que se desarrollen. Los aparcamientos en viario se conformarán con pavimentos drenantes. En las zonas verdes de más de 1.000 m² se instalarán sistemas de drenaje urbano sostenible que permitan no generar vertidos a la red de pluviales coincidentes con los caudales punta trasegados por esta. el diseño de las zonas verdes tendrá expresamente en cuenta criterios de xerojardinería.

-El Manejamiento de desarrollo deberá incluir en una o varias unidades de actuación todos los terrenos del sector y los pertenecientes al SG adscripto Exterior: parte de SG-DVJ-09 de 18.600 m² de sup.de superficie.

-Se preve que el presente sector deberá participar en un 33,26% en la financiación de la ejecución de la ampliación de la subestación transformadora, correspondiendo un 33,27% a IND-1 y un 33,47% al IND-3.

-Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.

-Todas las actuaciones relativas a las gloriets sobre la N-310 perteneciente a la red de carreteras del Ministerio de Fomento, deberán coordinarse con dicho organismo.

-Se deberá solicitar una concesión independiente de la concesión de abastecimiento del municipio para el desarrollo del suelo industrial

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PLUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN:

IND-2

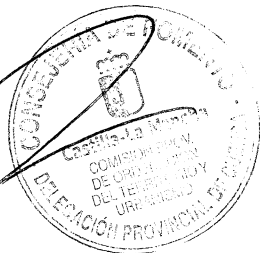
"CAMINO DE INIESTA"

CONDICIONES TÉCNICAS IMPUESTAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS

Iluminación

La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado, al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

-Coeficientes de ponderación: Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMA 1,00; Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-BMC 1,00; Vivienda Unifamiliar EAA 1,40; Vivienda Unifamiliar EAE 1,55; Vivienda Protegida 0,85; Terciario 0,75; Industrial productivo 0,70; Industrial almacenaje 0,70





PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN: IND-3 "EL CORTEZÓN"

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB Sector de suelo urbanizable (art.46 del TRLRHA)

C.- PLANO DE SITUACIÓN: OD. 1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.- Objetivos de la ordenación:

Nuevo sector de suelo industrial al norte del polígono industrial actual. Su situación es estratégica por su fácil acceso a la A-43.

D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores) 282.551,09 m²

D.3.- Superficie de SG adscritos: 70.246,34 m²

	Interiores	Exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:	0,00 m ²	15.459,28 m ²
D.3.2. Equipamientos:	0,00 m ²	0,00 m ²
D.3.3. Red viaria:	54.787,06 m ²	0,00 m ²

D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		Participación
Ejecución de ampliación de Estación depuradora de aguas residuales (EDAR)	33,47%	IND-1, IND-2, IND-3
Ejecución de ampliación de subestación transformadora	33,47%	IND-1, IND-2, IND-3
Glorietas s/N-310 en intersección con CM 3117 y en extremo Este salida Iniesta	100,00%	IND-3

D.4.- Superficie del Ámbito (total -SG): 212.304,75 m²

D.5.- Uso mayoritario: Industrial

D.6.- Edificabilidad del ámbito: 0,80 m²c/m² 169.843,80 m²

D.7.- Densidad poblacional: 0 hab/ha

D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito: 0,56000 ua/m²

D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo: AR SUB-10 0,44943 ua/m²

D.9.1. Dotación pública afectado a su destino: 18.012,75 m²

D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo: 10,24382%

D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida: 0 %

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN:

IND-3

"EL CORTEZÓN"

D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACIÓN DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DE TERRITORIO

-**Conexión Vial:** ejecución de dos glorietas sobre N-310 de acceso al sector, la primera en la intersección con CM-3117, la segunda en el extremo este de la N-310. Asimismo costará el acondicionamiento de la glorieta situada en la intersección de la N-310 y la CM-3112. Los proyectos de ejecución deberán contar con informe favorable del titular de las carreteras supramunicipales. En el momento de la programación la actuación prevista deberá ser compatible con los estudios y proyectos de carreteras previstos por el Ministerio de Fomento garantizando las necesarias reservas viarias que permitan el desarrollo de los citados estudios y proyectos.

-**Conexión a la red de Agua Potable:** en el depósito existente de 3.000 m³ en el Cerro del Esparto. Se ejecutará una nueva conducción de diámetro mínimo 315 mm desde los depósitos de la localidad y que abastecerán a los sectores IND-2 e IND-3. El tramo entre los depósitos y la glorieta proyectada al este del actual polígono industrial será costada en un 50,16% por el sector IND-3 y en un 49,84% por el sector IND-2. Plano OE.5.1

-**Conexión a la red de Alcantarillado:** La red será separativa. Las aguas residuales se conectarán en el punto II (actual impulsión de la zona industrial) indicado en el plano OE.5.3. Será preciso renovar dicha impulsión y ejecutar el colector general el colector general P1-P4-11. Igualmente es necesaria la ejecución de nuevo colector entre los puntos P7-P8 en el casco urbano, para garantizar la correcta llegada a la EDAR. Todo ello será costado en un 50,16% por el sector IND-3 y en un 49,84% por el sector IND-2.

La red de pluviales verterá en el punto P3 indicado en el plano OE.5.4. Participará además en la ejecución del colector general P3-VI y el tanque de tormentas que permitirá la conexión futura de los sectores IND-2 e IND-3. El sector TER-1 costará el 9,65 % de este ramal y tanque de tormentas, correspondiendo el 45,03% al sector IND-2 y el 45,32% al sector IND-3.

El desarrollo de este sector sí precisa la ampliación de la EDAR prevista por la JCCM. Su coste será repercutido en un 33,47% por el sector IND-3, en un 33,27% por el sector IND-1 y en un 33,26% por el sector IND-2.

-**Conexión a la red Energía Eléctrica:** Se realizará la conexión a la red eléctrica en los términos indicados por la Compañía Suministradora y para, al menos, los niveles de potencia definidos en el anexo III.3 de la Memoria Justificativa del POM. Plano OD.5

-**Orden de Prioridades:** Este sector se halla incluido en Prioridad 2 de desarrollo del POM. Se condiciona su desarrollo a la programación previa o simultánea de las actuaciones urbanizadoras previstas en los sectores IND-2 y TER-1

OTRAS CONDICIONES Y OBSERVACIONES

Se destinará a cesión para Patrimonio Público del suelo los solares, libres de cargas, donde sea posible materializar el 10,24382 % del aprovechamiento urbanístico objetivo, tal y como lo establece el Art.68.2. de TRLUOTU.

Todas las instalaciones proyectadas tendrán en cuenta la continuidad de las redes de servicios a los sectores colindantes y del suelo urbano, no considerándose sistemas generales repercutibles a otros ámbitos ninguna actuación no considerada así expresamente en la presente ficha. Las conducciones y diámetros generales definidos en el POM deberán ser objeto de dimensionamiento preciso en los proyectos de ejecución que se desarrollen. Los aparcamientos en viario se conformarán con pavimentos drenantes. En las zonas verdes de más de 1.000 m² se instalarán sistemas de drenaje urbano sostenible que permitan no generar vertidos a la red de pluviales coincidentes con los caudales punta trasegados por esta. el diseño de las zonas verdes tendrá expresamente en cuenta criterios de xerojardinería.

-El Planeamiento de desarrollo deberá incluir en una o varias unidades de actuación todos los terrenos del sector.

-Se preve que el presente sector deberá participar en un 33,47% en la financiación de la ejecución de la ampliación de la subestación transformadora, correspondiendo un 33,27% a IND-1 y un 33,26% al IND-2.

-Las superficies reflejadas en la ficha están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.

-Se deberá solicitar una concesión independiente de la concesión de abastecimiento del municipio para el desarrollo del suelo industrial

CONDICIONES TÉCNICAS IMPUESTAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS

Iluminación

La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado, al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichas promotores.

-**Coefficientes de ponderación:** Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMA 1,00; Vivienda Pluri y Unifamiliar EAV-EMC 1,00; Vivienda Unifamiliar EAA 1,40; Vivienda Unifamiliar EAE 1,55; Vivienda Protegida 0,85; Terciario 0,75; Industrial productivo 0,70; Industrial almacenamiento 0,70



- Se modifica la citación en el último párrafo del artículo 152, de la Orden 31 -03-2003 derogada que pasará a tener la siguiente redacción:

“Será de aplicación todo lo indicado en la Orden 04/2020, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico D.O.C.M. nº 15 de 23 de enero de 2020 o norma legal que la sustituya”.

- Se elimina en artículo 157 la TABLA I. RESUMEN DE PARELA MÍNIMA Y OCUPACIÓN EN SRR Y SRNUEP según la ITP derogada por considerarse que puede llevar a confusiones en referencia al término municipal de San Clemente.
- Se modifica el artículo 158.2.a sobre Condiciones de las construcciones vinculadas a los usos adscritos al sector primaria, en referencia al porcentaje de ocupación de establos, criaderos de animales y naves agrarias o forestales y en correspondencia con lo establecido en la ITP, pasando a tener la siguiente redacción:

“a. En ningún caso se ocupará una superficie superior al 20% de la finca”.

- Se modifica el artículo 165 que pasará a tener la siguiente redacción:

“Con carácter general se permiten los usos y actividades enumerados para el Suelo Rústico, con las condiciones de parcela mínima y ocupación establecidas según Orden 4/2020 de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por el que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico o norma legal que la sustituya”.

- Se añade en referencia a las limitaciones en cuanto a usos y edificaciones en esta categoría de suelo en apartado 1 de artículo 171:

“• Se permite la actividad agrícola solo en el caso que no implique rotura”.

- Se añade el apartado 2 al artículo 171, con el siguiente texto:

“2. Cualquier uso o actividad existente en el momento de aprobación del Plan y no permitida según el apartado anterior requerirá para su legalización la desafectación por el órgano competente del carácter forestal de dicho suelo.

Se permite la ampliación o reforma de los usos o actividades existentes referidos en el párrafo anterior, siempre que cuente con la previa aprobación por parte de la Consejería competente, todo ello en cumplimiento de lo expresado en el artículo 48 de la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha”.

- Se modifica el artículo 173 que pasará a tener la siguiente redacción:

“Artículo 173. (OE) Usos y actividades permitidas.

La protección de los mismos hace necesaria una limitación de los usos y edificaciones permitidos en estas zonas del territorio, a saber:

- *Se prohíbe destruir o realizar acciones que supongan una alteración negativa de los hábitats o elementos geomorfológicos de protección especial, salvo autorización de la Consejería competente, que podrá otorgarse en los casos establecidos en el artículo 94 de la Ley 9/99 de Conservación de la Naturaleza.*

• *Cualquier edificación o transformación del suelo, tanto permanente como temporal, queda sujeta a la autorización indicada en el punto anterior. En todo caso, la parcela mínima edificable cumplirá lo establecido en la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, así como el Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.*

• *Están permitidas las actividades forestales, silvícolas y/o cinegéticas, atendiéndose a la legislación sectorial vigente.*

• *Se permiten las actuaciones vinculadas a actividades agrícolas, en aquellas zonas que presenten ese uso en la actualidad. Las nuevas actuaciones agrícolas requerirán autorización de la Consejería competente.*

• *Se prohíbe cualquier actividad extractiva y/o canteras.*

• *Quedan prohibidos los dotacionales ya sean de carácter público o privado salvo el uso de dotacional de titularidad pública perteneciente al Sistema General Viario.*

• *Las instalaciones relacionadas con la gestión de residuos, tanto vertederos como estaciones de transferencia, o plantas de tratamiento, están prohibidas en las áreas con esta clasificación.*

• *Se prohíbe cualquier tipo de uso industrial.*

• *Se permitirá únicamente la instalación de nuevas redes de servicios subterráneas que supongan una mejora en cuanto a las existentes, previa autorización de la Consejería competente.*

• *En todo caso se atenderá a lo que establezca la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza.*

• *Las actividades agrícolas ubicadas en zonas vulnerables a la contaminación por nitratos según Orden de 21 de mayo de 2009, las mismas deberán seguir las directrices establecidas en Orden de 07/02/2011, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se modifica la Orden de 04/02/2010, por la que se aprueba el programa de actuación aplicable a las zonas vulnerables a la contaminación por nitratos de origen agrario, designadas en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha”.*

- En Artículo 175. Usos y actividades permitidas en SRNUEP-N3 se actualiza la referencia a la Orden 31/03/2003 derogada por Orden 4/2020, de 8 de enero de la Consejería de Fomento, pasando a tener la siguiente redacción:

“Artículo 175. (OE) Usos y actividades permitidas.

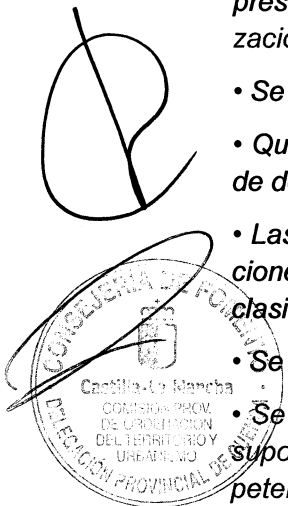
Debido a las características que la identifican, en el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural 3 los siguientes usos o actividades se encuentran limitadas:

• *Se permiten las actividades agrícolas de secano.*

• *Se permiten las redes de servicios subterráneas, así como los corredores actuales existentes para tendidos eléctricos.*

• *No se permiten las edificaciones residenciales unifamiliares, ni las viviendas familiares vinculadas con actividades agrícolas, ganaderas o forestales.*

• *Se permite la ganadería extensiva, así como la estabulación a cielo abierto.*





• Están permitidas las edificaciones vinculadas al sector primario. En este caso, la parcela mínima edificable cumplirá lo establecido en Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento o norma legal que la sustituya, así como el Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.

• Con carácter general, se permiten las actividades relacionadas en el Anejo 2 de la Ley 9-99, de Conservación de la Naturaleza, procediendo según lo establecido en el artículo 56 de dicha Ley. Para edificaciones, la parcela mínima cumplirá lo establecido en la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento o norma legal que la sustituya, así como el Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.

• En todo caso se atenderá a lo que establezca la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza y el correspondiente Plan de Gestión de la ZEPA".

- Se modifica el artículo 176 que pasará a tener la siguiente redacción:

"Artículo 176. (OE) Usos y actividades permitidas.

Los usos y actividades en este tipo de suelo atenderán a los siguientes condicionantes:

• No se permiten las edificaciones residenciales, vinculadas o no a explotaciones agrícolas o forestales.

• Las edificaciones vinculadas al sector primario están permitidas en parcela mínima y ocupación establecida en la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento o norma legal que la sustituya y a más de 500m. de los Bienes de Interés Cultural del término municipal.

• Se permiten los usos dotacionales, tanto de titularidad pública como privada, en los términos de la Ley 4/2013.

• Están permitidas las infraestructuras y servicios de titularidad pública en los términos de la Ley 4/2013.

• Los usos de equipamientos y terciarios de titularidad privada están permitidos a más de 500 m de los BIC del término.

• Se prohíben los usos industriales.

• Se permiten los vallados a más de 500 m de los BIC.

• Están permitidas las transformaciones agrícolas.

• La pavimentación de caminos está permitida, en los términos de la Ley 4/2013.

• Están permitidas las actividades forestales y cinegéticas, estas últimas a más de 500 m de los BIC de San Clemente.

• De igual manera, están permitidas las actividades de transformación de cultivos de secano.

• Se permiten las redes de servicios subterráneas.

• Se permiten tendidos aéreos, a más de 500 m de los BIC del municipio.

• Se permitirán actividades agrícolas de regadío previa autorización del órgano competente.

- Las actividades extractivas y canteras quedan prohibidas.
- La apertura de nuevos caminos requerirá autorización previa del órgano competente.
- La instalación de invernaderos, viveros y piscifactorías requerirá autorización del órgano competente.
- Se permitirán granjas, actividades ganaderas y/o estabulación de ganado, previa autorización del órgano competente.
- Se prohíben los vertederos y áreas de tratamiento o transferencia de residuos, salvo dotacionales existentes.

En cumplimiento del artículo 48 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha:

3. En las zonas, parcelas, solares o edificaciones en los que existan o razonablemente se presuma la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor histórico-cultural de la zona, parcela, solar o edificación y la incidencia que pueda tener en ellas el proyecto de obras. Estos estudios, se realizarán de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 49 y 50.

4. La Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, a la vista del resultado de este trabajo, establecerá las condiciones que deben incorporarse a la licencia de obras. Los planes urbanísticos establecerán la obligatoriedad de este procedimiento en todas aquellas actuaciones en las que se determine su necesidad de acuerdo con la información histórico-patrimonial previa existente.”

- Las actividades agrícolas y ganaderas ubicadas en zonas vulnerables a la contaminación por nitratos según Orden de 21 de mayo de 2009, las mismas deberán seguir las directrices establecidas en Orden de 07/02/2011, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se modifica la Orden de 04/02/2010, por la que se aprueba el programa de actuación aplicable a las zonas vulnerables a la contaminación por nitratos de origen agrario, designadas en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha”.
- Se modifica el artículo 177 que pasará a tener la siguiente redacción:

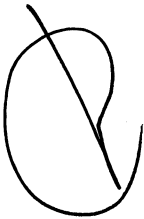
“Artículo 177. (OE) Usos y actividades permitidas.

Esta categoría de suelo, que viene definida en el artículo 5.1.d) del Reglamento del Suelo Rústico (Decreto 242/2004), incluye aquellos terrenos que mereciendo una especial protección por su valor estético, cultural o natural, no pueden ser incluidos en categorías precedentes.

- Están permitidas únicamente las edificaciones vinculadas al sector primario. La parcela mínima es de 1,5 Ha, y el porcentaje máximo de ocupación del 10%.
- Se prohíben los usos dotacionales de titularidad pública.
- Los usos dotacionales, terciarios e industriales de titularidad privada están prohibidos, salvo las antenas de telecomunicaciones y los permitidos expresamente.
- Se prohíben los vallados, salvo en los equipamientos permitidos.
- Las nuevas transformaciones agrícolas y la apertura de nuevos caminos requerirán informe municipal favorable sobre la integración paisajístico de la intervención.
- Quedan prohibidas las actividades extractivas, y de canteras.
- Las instalaciones ganaderas y la estabulación de ganado requerirán informe municipal favorable sobre la integración paisajística de la intervención.
- Se prohíben los invernaderos.



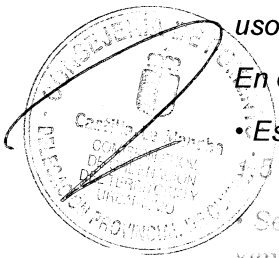
- Se permiten la pavimentación de caminos ya existentes.
- Se permiten las actividades forestales, cinegéticas y silvícolas.
- Se permiten los viveros y las piscifactorías.
- Se permitirán redes de servicios subterráneas y aquellas intervenciones en los tendidos aéreos existentes que supongan una mejora paisajística.
- Las actividades agrícolas y ganaderas ubicadas en zonas vulnerables a la contaminación por nitratos según Orden de 21 de mayo de 2009, las mismas deberán seguir las directrices establecidas en Orden de 07/02/2011, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se modifica la Orden de 04/02/2010, por la que se aprueba el programa de actuación aplicable a las zonas vulnerables a la contaminación por nitratos de origen agrario, designadas en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha".



- Se modifica el artículo 178 que pasará a tener la siguiente redacción:

"Artículo 178. (OE) Usos y actividades permitidas.

Categoría de suelo rústico definida en el artículo 4.b) del Reglamento de Suelo Rústico. Incluye aquellos terrenos que merezcan protección en virtud de su potencialidad para esos usos, en este caso, el agrícola de regadío.



En esta categoría de suelo, las condiciones a contemplar son:

- Están permitidas las edificaciones vinculadas al sector primario, con parcela mínima de 1,5 Ha y porcentaje máximo de ocupación del 10%.
- Se permite la vivienda familiar aislada en parcelas de más de 3 Ha y un porcentaje máximo de ocupación del 2%.
- Se permiten los usos dotacionales de titularidad pública, excepto los vertederos y áreas de tratamiento o transferencia de residuos.
- Los usos dotacionales, terciarios e industriales de titularidad privada están prohibidos, salvo las instalaciones de sistemas de captación de energía solar fotovoltaica destinadas al autoconsumo siempre y cuando estén vinculados a la actividad agrícola.
- Quedan prohibidas las canteras y demás actividades extractivas.
- La actividad ganadera y la estabulación de ganado requerirán una parcela mínima de 1,5 Ha y un porcentaje máximo de ocupación del 10%.
- Los usos industriales quedan prohibidos.
- Se permiten los vallados, las transformaciones agrícolas, los regadíos, y la pavimentación de caminos, así como la apertura de nuevos caminos.
- Se permiten las actividades forestales, cinegéticas y silvícolas.
- Se permiten los invernaderos, los viveros y las piscifactorías.
- Se permiten las actividades agrícolas de secano.
- Las redes de servicios subterráneas están permitidas, así como los tendidos eléctricos.
- Las actividades agrícolas y ganaderas ubicadas en zonas vulnerables a la contaminación por nitratos según Orden de 21 de mayo de 2009, las mismas deberán seguir las directrices

establecidas en Orden de 07/02/2011, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se modifica la Orden de 04/02/2010, por la que se aprueba el programa de actuación aplicable a las zonas vulnerables a la contaminación por nitratos de origen agrario, designadas en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha”.

- Se modifica el artículo 179.5 como respuesta a informe de la DGC Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, que pasará a tener la siguiente redacción:

“Artículo 179. (OE) Usos y actividades permitidas.

5. En la zona delimitada por la línea de edificación y la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación (inclusive instalaciones aéreas o subterráneas), a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes desde dicha línea hasta la carretera, según establece la Ley de carreteras en su artículo 33 y en el Reglamento de carreteras en sus artículos 84 a 87”.

- Se añade apartado 11 al artículo 196 como respuesta a informe de la DGC- Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, que pasará a tener la siguiente redacción:

“Artículo 196. (OD) Evacuación y condiciones de vertido.

(...)

11. Los desarrollos urbanísticos previstos y sus obras de construcción no deberán afectar al drenaje actual de las carreteras estatales y a sus redes de evacuación, ni aportar vertidos a los drenajes existentes de aquellas. En caso de que, excepcionalmente, y por razones debidamente justificadas, se autorizase la aportación de caudales, las obras deberán ser ejecutadas por parte del Promotor del instrumento de planeamiento urbanístico”.

- Se modifica el artículo 209.1 que pasará a tener la siguiente redacción:

“1. Con carácter general, no se permitirá la construcción de explotaciones ganaderas a menos de 2.000 metros de cualquier núcleo de población habitada y nunca en terrenos urbanizables.”

- Se añade párrafo al 249 como respuesta a informe de la DGC Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, que pasará a tener la siguiente redacción:

“Artículo 249. (OD) Actos sujetos a la obtención de licencias.

Están sujetos a la obtención de licencia previa los siguientes actos, usos y actividades:

1. Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo no incluidas en proyectos de reparcelación.

2. Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.

3. Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes

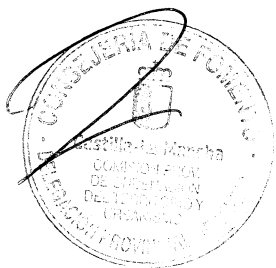
(...)

Se exceptúan de la exigencia de licencia municipal las obras y servicios de construcción, reparación conservación o explotación del dominio público viario, incluyendo todas las actuaciones necesarias para su concepción y realización, las cuales no están sometidas, por constituir obras públicas de interés general, a los actos de control preventivo municipal a



los que se refiere el artículo 84.1 b) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local ni por consiguiente, al abono de ningún tipo de tasas por licencia de obras, actividades o similares en aplicación del artículo 18 de la Ley 35/2.015, de 29 de septiembre de carreteras”.

- Se modifica el artículo 17.5 (Catálogo ByEP) que pasará a tener la siguiente redacción:
“5. Las puertas de garaje serán preferiblemente de madera, con hojas abatibles de eje vertical.”
- Se modifica el artículo 17.8 (Catálogo ByEP) que pasará a tener la siguiente redacción:
“8. No se autorizarán elementos disonantes en las fachadas principales, por lo que los proyectos técnicos de obra nueva o ampliación que afecten a dichas fachadas preverán los mecanismos de ocultación de futuras instalaciones.”
- Modificaciones fichas ZOUs:



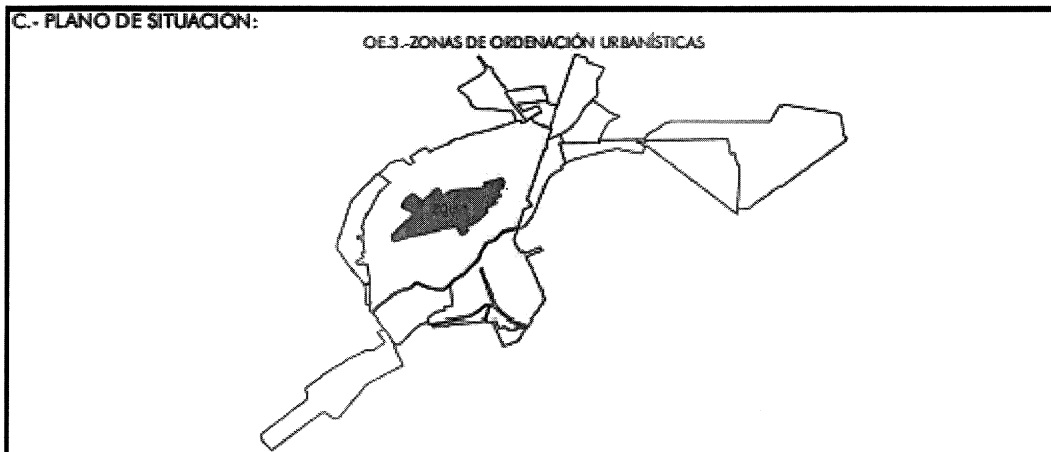
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SAN CLEMENTE

TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO A MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA

A.- DENOMINACIÓN: ZOU-1

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUC



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.- Objetivos de la ordenación:

La Zona de Ordenación Urbanística 1, de uso residencial, comprende el suelo urbano consolidado (SUC) incluido en el ámbito del Conjunto Histórico de San Clemente, declarado Bien de Interés Cultural y definido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

D.2.- Superficie total (con SG adscritos, interiores y/o exteriores) 218.086,75 m²

D.3.- Superficie de SG adscritos: 21.119,16 m²

Interiores Exteriores

D.3.1. Zonas Verdes: 0,00 m² 0,00 m²

D.3.2. Equipamientos: 5.192,95 m² 0,00 m²

D.3.3. Red viaria: 15.926,21 m² 0,00 m²

D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:

0,00%

D.4.- Superficie del Ambito (total -SG): 196.967,59 m²

D.5.- Uso mayoritario: Residencial

D.6.- Edificabilidad del ámbito: 1,16 m²c/m² 229.295,67 m²

D.7.- Densidad poblacional: 81 hab/ha

D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito: - ua/m²

D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo: - ua/m²

D.9.1. Dotación pública afectada a su destino: - m²

D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo: -

D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida: - %

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

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

E.1.1. Zonas Verdes: 1.558,47 m²

E.1.2. Equipamientos: 303,59 m²

E.1.3. Aparcamientos públicos: -

E.1.4. Red viaria: 28.276,48 m²

E.2.- Superficie suelo lucrativo neto: 166.829,05 m²

E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edif. de aplicación: Res.Unif. Ord. 1, 7 y 8

E.4.- Observaciones:

-Superficie de suelo lucrativo neto correspondiente a cada grado de ordenanza:

1.1 94.281,93 m² 98.996,03 m²c

1.2 57.690,88 m² 115.381,76 m²c

7.3 SEp-DEDU-03 162,21 m² 223,85 m²c

7.4 SEp-DCU-01 a 05 14.694,03 m² 14.694,03 m²c

La modificación puntual ha justificado debidamente los objetos planteados, en función de las circunstancias existentes.

INFORME




El planeamiento vigente en el municipio de San Clemente es el Plan de Ordenación Municipal aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 14 de febrero de 2017.

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

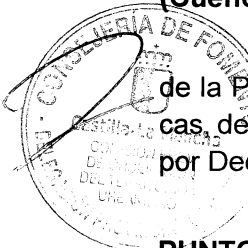
El expediente de Modificación Puntual se ha tramitado conforme al TRLOTAU, tanto en procedimiento como en contenido.

Se cumplen todos los condicionantes establecidos en los arts. 39 y 41 TRLOTAU y 119-121 del RPLOTAU.

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 y visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, es por lo que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con los artículos 37.3 del TRLOTAU, 136.3 del RPLOTAU y 10.1.d) del Decreto 235/2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, acuerda por unanimidad la **aprobación definitiva** del expediente de la **Modificación Puntual nº 1 del Plan de Ordenación Municipal de San Clemente (Cuenca)**.



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

PUNTO 3º.- Expedientes de Autorizaciones Provisionales, para informe:

PUNTO 3.1.- EXPEDIENTE 3/21, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA "VALLADO DE PARCELA", PROMOVIDA POR D^a. MARÍA PILAR AROCA GARCÍA, EN LA LOCALIDAD DE CASASIMARRO (CUENCA).

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 18 de febrero de 2021 tiene entrada en el registro de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de Casasimarro, donde se pone en conocimiento que por ese Ayuntamiento se está tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna,

solicitando el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo.- Con fechas 4 de marzo, 21 de mayo y 16 de julio de 2021 se ha requerido documentación al Ayuntamiento para completar el expediente.

Tercero.- Atendidos los requerimientos y revisada la documentación se comprueba que el expediente está completo.

La documentación que consta en el expediente es la siguiente:

1. Solicitud de licencia urbanística al Ayuntamiento de fecha 8 de febrero de 2021.
2. Solicitud de Informe a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Delegación Provincial de Cuenca de fecha 6 de julio de 2021.
3. Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Cuenca de fecha 14 de julio de 2021.
4. Resolución de fecha 25 de noviembre de 2020 de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca en relación con la carretera CM-3114.
5. Memoria de vallado de carácter provisional en parcela urbanizable.
6. Escrito de la promotora de fecha 19 de julio de 2021 donde hace constar de forma expresa su compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición o desmontaje, sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera la Administración actuante.
7. Informe técnico municipal de fecha 7 de abril de 2021, del siguiente tenor literal:



Castilla-La Mancha



AYUNTAMIENTO
CASASIMARRO
(Cuenca)

INFORME TÉCNICO

Exp 1866/2020
212/2021

El técnico que suscribe Juan Tomás Díaz Romero, Arquitecto Colegiado 7.396 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha y Técnico Municipal responsable de CASASIMARRO

Examinado el Expediente, incoado a instancia de DÑA. PILAR AROCA GARCÍA con NIF 04.567.205-A, con domicilio en C/ Albacete, 8 de Villanueva de La Jara, para realizar obra en el inmueble sito en polígono 18 parcela 50, consistente en: **"vallado de fachada de 13 metros de ancho x 2 metros de alto en parcela situada en margen derecho de la carretera 3114 CM, km 22 del término municipal de Casasimarro"**.

INFORMO:

- Que el planeamiento urbanístico vigente es el Plan de Ordenación Municipal de Casasimarro, con fecha de aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 26 de noviembre de 2019, y fecha de publicación en el B.O.P. el 20 de enero de 2020, y el Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTU). Son de aplicación complementaria las Normas Subsidiarias y Complementarias Municipales de la Provincia de Cuenca.
- El emplazamiento solicitado se encuentra en suelo urbanizable "SUI-1".
- Que no se ha aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
- Las obras tienen carácter provisional y son desmontables sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubican. Las obras son las mínimas imprescindibles para permitir que sean desmontables, y no impiden la ejecución del planeamiento. No se trata de un uso residencial.
- Se trata de postes anclados directamente al terreno recibidos a éste con hormigón en masa, y alzado de malla de simple torsión galvanizada en caliente. Superficie encerrada por el vallado según memoria adjunta 561 m².
- Se aporta acta de acatamiento de demolición sin derecho a indemnización de las obras provisionales firmadas por parte de la promotora
- Se estima que no procede autorización por parte de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes puesto que el P.O.M. es de reciente aprobación, y la parcela solicitada no figura dentro del catálogo de bienes y espacios protegidos susceptibles de afecciones al patrimonio histórico, además de tratarse de actos que no son edificatorios (únicamente postes anclados directamente al terreno).
- Duración estimada de las obras: 10 días.
- Se justifica por parte de la solicitante que la finalidad del vallado es para acopiar aperos y evitar el robo de éstos
- Se aporta autorización por parte del Servicio de Carreteras de la JCCM (CU-4350-20-DP).
- PEM estimado 1.255 € (mil doscientos cincuenta y cinco euros).
- Al situarse el vallado en Suelo apto para urbanizar (urbanizable), únicamente se podrá autorizar el vallado PROVISIONAL y sin derecho a indemnización en el momento que tenga que ser retirado, siempre y cuando se obtenga el informe previo favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo al artículo 172 del T.R.L.O.T.A.U. "régimen de autorización provisional de actividades"

ESTUDIO TÉCNICO

C.P.O.T.U. 6/2021

Página 53 | 108

Se redacta la presente memoria a petición de Dña Pilar Aroca García con NIF: 04567205A, con domicilio fiscal en calle Albacete, 8 del municipio de Villanueva de la Jara (Cuenca), con el objeto de definir y valorar las actuaciones necesarias para la ejecución de un vallado con malla de simple torsión galvanizada que rodee perimetralmente la parcela situada en el Polígono 18, Parcela 50 en el margen derecho de la Ctra CM 3114 en Casasimarro –Cuenca-.

OBJETO DE LA MEMORIA VALORADA

El objeto de la presente memoria valorada es la definición, justificación técnica y valoración, con el nivel de detalle correspondiente al tipo de actuación, de las obras anteriormente citadas.

La parcela se encuentra en:

- Suelo Urbanizable "SUI-1 UA3"

El vallado se va a realizar con el objetivo de acopiar aperos y evitar el robo de éstos.

La parcela sobre la que se realizarán las obras pertinentes para su correcto vallado, tiene forma regular y se encuentra entre dos naves de tipo industrial ya ejecutadas. Tiene una superficie catastral de suelo de 603,00 m².

La referencia catastral de la parcela es: 16067A018000500000JA

Las obras consistirán tal y como viene descrito en las partidas del presupuesto en las siguientes fases:

1. La excavación de los apoyos de los postes para posteriormente hormigonar y colocar los postes de acero galvanizado.
2. Una vez fraguado el hormigón, se colocarán los apoyos de derivación y tornapuntas, guías de alambre galvanizado.
3. Colocación de la puerta de acceso descrita en la memoria descriptiva de precios.
4. Colocación y atado de la malla simple torsión galvanizada en caliente.

El vallado cerrará una superficie de 561,00 m².

El presupuesto para la ejecución de las obras de VALLADO DE SOLAR asciende a la cantidad de 1255 €.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La figura de la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, se recoge en los artículos 67 y 172 del TRLOTAU, y se desarrolla, en lo que aquí nos interesa, en los artículos 18 y 32 del RDU. Estos preceptos establecen al respecto lo siguiente:

Artículo 67. El régimen del suelo urbanizable sin programar.

*En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.
En el suelo urbanizable a que se refiere al párrafo anterior sólo podrán autorizarse:*

- a) Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.
- b) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.

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



1. Cuando no estén prohibidos por el planeamiento territorial o urbanístico y no dificultaren la ejecución de éste, podrán autorizarse en el suelo rústico, en el urbanizable y en el urbano no consolidado sujeto a actuación urbanizadora, mediante licencia urbanística y previo informe favorable de la Comisión Regional o Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter provisional y desmontables.

2. Los usos provisionales autorizados deben cesar y las obras provisionales autorizadas deben desmontarse o derribarse cuando lo acuerde la administración actuante, o cuando haya transcurrido el plazo de vigencia establecido en la correspondiente licencia urbanística, sin que en ningún caso los afectados tengan derecho a percibir indemnización.

3. Las actuaciones temporales de carácter periódico, tales como ferias o alojamientos para personal temporero, entre otros, podrán autorizarse, a petición de su promotor, en un único acto por un periodo máximo de cuatro años, pudiendo renovarse por igual plazo mediante nueva solicitud una vez transcurrido el mismo.

4. Los terrenos de dominio público de las Administraciones públicas pueden ser ocupados temporalmente por razón de la ejecución de obras o la prestación de servicios públicos. También pueden ser utilizados de manera temporal y esporádica para instalar mercados ambulantes o para desarrollar actividades de ocio, deportivas, recreativas, culturales, aparcamientos públicos y similares. La autorización de dichos usos por la administración titular del dominio público no supone el incumplimiento de la obligación de destinar los terrenos a las finalidades determinadas por el planeamiento urbanístico.

5. La eficacia de las licencias provisionales quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de las condiciones de éstas por parte de sus destinatarios, así como a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 32. Del Reglamento de Disciplina Urbanística, preceptúa:

Normas especiales aplicables al procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de usos, obras y actividades provisionales.

1. La autorización de usos, obras y actividades provisionales se tramitará de conformidad con el procedimiento aplicable a las licencias urbanísticas de obras, y requerirá en todo caso informe previo y favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente, cuyo contenido y, en su caso, condiciones, formarán parte y se integrarán en la autorización como condiciones mínimas de ésta.

2. A la solicitud de licencia de usos, obras y actividades provisionales deberá adjuntarse:

- a) Memoria descriptiva y justificativa, con referencia a los usos previstos en el planeamiento aplicable.
- b) Plano de emplazamiento.
- c) El presupuesto estimado de las obras desglosado por partidas y la memoria de calidades.
- d) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente, cuando el uso provisional implique la ejecución de alguna obra para la que sea exigible dicho proyecto.

3. El plazo máximo para la resolución de estas licencias será el determinado en las Ordenanzas Municipales, que en ningún caso podrá superar el plazo de dos meses, siendo éste el plazo aplicable en defecto de previsión expresa en las mismas.

No obstante, la remisión del expediente administrativo a la respectiva Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tendrá efectos suspensivos respecto del cómputo del plazo para el otorgamiento o denegación de la licencia.

Continuar señalando que la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional constituye una posibilidad excepcional, manifestación del principio de proporcionalidad, que sin perjuicio de otros requisitos que debe de cumplir, y que luego se detallarán, debe de tener



una vocación de provisionalidad. A su vez este concepto de provisionalidad va íntimamente relacionado, no con el de permanencia, sino con su aptitud de poder ser desmontadas y trasladadas de forma fácil y rápida (Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid de 22 de enero de 2002, dictada siguiendo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Ejemplo sentencia del Tribunal Supremo de fecha 21 de julio de 1994).

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

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

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

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

ACUERDO FINAL


En base a lo expuesto, de acuerdo con el art. 10.1.h) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, un 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** a la instalación provisional de la actividad sometida al mismo **condicionando su eficacia** a la obtención de la pertinente autorización/informe por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES en materia de protección cultural**, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de CASASI-MARRO. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Se hace constar la obligación del promotor de inscribir en el Registro de la Propiedad, la obligación

de demoler la construcción, sin derecho a indemnización, en el momento que así lo acordare el Ayuntamiento de Casasimarro, y la potestad municipal de exigir como condición previa la prestación de la garantía regulada en el artículo 18.7 del Reglamento de Disciplina, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar la licencia.

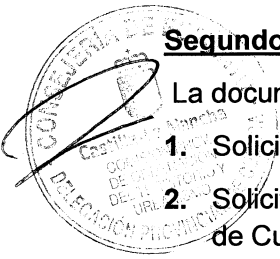
PUNTO 3.2.- EXPEDIENTE 10/21, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA “VALLADO PROVISIONAL DE PARCELA”, PROMOVIDA POR D^a. INÉS CANO CRESPO, EN LA LOCALIDAD DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA).

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO



Primero.- Con fecha 25 de junio de 2021 tiene entrada en el registro de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de Las Pedroñeras, donde se pone en conocimiento que por ese Ayuntamiento se está tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.



Segundo.- Revisada la documentación se comprueba que el expediente está completo.

La documentación que consta en el expediente es la siguiente:

1. Solicitud de licencia urbanística al Ayuntamiento de fecha 25 de mayo de 2021.
2. Solicitud de Informe a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Delegación Provincial de Cuenca de fecha 24 de junio de 2021.
3. Información general de vallados de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 19 de abril de 2016, donde se establecen las condiciones en las que hay obligatoriedad de ser tramitados por la Dirección Provincial según la Normativa vigente; entre esos casos no se encuentra esta actuación, por tanto, según se expresa en la misma información general de vallados, no es necesario contar con informe o autorización expresas de esta Delegación Provincial.
4. Memoria de vallado de carácter provisional en parcela urbanizable.
5. Escrito de la promotora de fecha 15 de junio de 2021 donde hace constar de forma expresa su compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición o desmontaje, sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera la Administración actuante.
6. Informe técnico municipal de fecha 16 de junio de 2021, del siguiente tenor literal:

“Asunto: Vallado en suelo urbanizable

*El Técnico Municipal que suscribe, examinado la solicitud de licencia urbanística presentada D^a. Inés Cano Crespo, consistente en: vallado de carácter desmontable de una parte de finca situada conforme al Plan de Ordenación Municipal en **SUELO URBANIZABLE** en el **SECTOR 3 “El Tejar”**, y parcela catastral **7880105WJ2677N0001SI**, formula el siguiente*

INFORME

PRIMERO.- Las obras que se pretenden realizar de vallado con malla metálica de simple torsión, es una construcción de escasa entidad constructiva y sencillez técnica. La realización del



vallado de la finca, es en sí el propio reconocimiento de delimitación de la propiedad. Estos terrenos se adscriben en **SUELO URBANIZABLE localización SECTOR 3 "El Tejar"**.

SEGUNDO.- Que el tipo de obra a realizar y su ubicación son conformes al Plan de Ordenación Municipal vigente actual. (art.- 4.4.13.) y a la Ordenanza Municipal de caminos rurales de la localidad y por tanto en concordancia con el artículo 34.1 del RSR LOTAU **no impidiendo la ejecución del planeamiento destinándose para uso agrícola y no residencial.**

TERCERO.- Que la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha en su artículo 67. **El régimen del suelo urbanizable sin programar**, dice textualmente: "En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.

En el suelo urbanizable a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán autorizarse:

.../...

b) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante"

En dicho Sector **no se ha iniciado**, ni se ha aprobado ningún Programa de Actuación Urbanizadora para su desarrollo. Así mismo dichas obras tendrán carácter provisional y por parte del promotor se ha presentado asunción, en este Ayuntamiento de dicho apartado b) que se adjunta con la documentación.

CUARTO.- Conforme a la Ley 4/2007 de 08-03-2007 de Evaluación Ambiental en Castilla la Mancha, dado que la superficie a vallar es menor de 2000,00 metros lineales, y tampoco supera la extensión de 5 Hectáreas, siendo la **superficie a vallar de 0,1077 Ha (1.077,00 m²)**, por tanto este vallado en concordancia con el artículo 34.3 del RSR LOTAU. Se adjunta informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

QUINTO.- Dada la ubicación de la parcela, esta no tiene ninguna afección con otras Administraciones públicas.

SEXTO.- Atendiendo al artículo 45 del RSR LOTAU en su punto 2, dado que no es preceptiva la calificación urbanística para este acto, la actuación NO afecta a un espacio en régimen de protección preventiva, ni a Área protegida ya declarada. Se ha solicitado informe a la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular, estando pendiente de su emisión, (se adjunta escrito de petición del mismo).

Estas obras a ejecutar son mínimas y de fácil desmontaje (art 18.4 RDUTRLOTAU) quedando condicionado su autorización al informe preceptivo de la Comisión Provincial de Urbanismo."

ESTUDIO TÉCNICO

Examinada la memoria técnica que nos ocupa, redactada por D. Manuel Ruiz Pacheco, Ingeniero Mecánico, en la misma pueden observarse los datos que se indican a continuación:

El objeto de las obras es cerrar un terreno con una valla de 2 m de altura para asegurar la conservación del solar especificado, sus condiciones de salubridad e higiene, y por el riesgo para las personas que encierra el acceso incontrolado a la finca.

El emplazamiento es el siguiente:

- Calle: FRAY LUIS DE LEON 83(D)
- Localidad: LAS PEDROÑERAS (CUENCA)
- Referencia catastral: 7880105WJ2677N0001SI
- SECTOR 3 "EL TEJAR"

La superficie de la parcela es de 1.077 m².

En su parte Este la parcela se encuentra delimitada por una nave, por lo que no será necesario vallado en ese lado, al igual que en la parte Oeste en la que está limitado por un vallado (en estos momentos en construcción) propiedad de la finca colindante, por lo que solamente será necesario para cerrar la finca el vallado de sus lados Norte y Sur.



Las actuaciones a realizar son el vallado de la parcela, de malla de simple torsión. Se estima que la longitud a vallar es de 24,3 + 21 m.l.

La formación de vallado de parcela se realizará mediante malla de simple torsión, de 8 mm de paso de malla y 1,1 mm de diámetro, acabado galvanizado y postes de acero galvanizado de 48 mm de diámetro y 2 m de altura. Incluso p/p de replanteo, apertura de huecos, relleno de hormigón para recibido de los postes, colocación de la malla y accesorios de montaje y tesado del conjunto.

Incluye: Suministro y colocación de puerta cancela de dos hojs de 3,84 x 2 m constituida por cercos de tubo de acero galvanizado de 40x20x1,5 mm y 30x15x1,5 mm, bastidor de tubo de acero galvanizado de 40x40x1,5 mm con pletina de 40x4 mm y por malla de simple torsión, de 8



mm de paso de malla y 1,1 mm de diámetro, acabado galvanizado, fijada a los cercos y atirantada, para acceso general en vallado de parcela de malla metálica.

El presupuesto para la ejecución de las obras de VALLADO DE SOLAR asciende a la cantidad de 740,52 €.

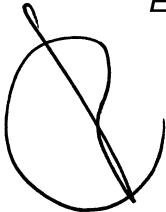
FUNDAMENTOS DE DERECHO

La figura de la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, se recoge en los artículos 67 y 172 del TRLOTAU, y se desarrolla, en lo que aquí nos interesa, en los artículos 18 y 32 del RDU. Estos preceptos establecen al respecto lo siguiente:

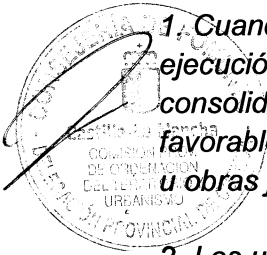
Artículo 67. El régimen del suelo urbanizable sin programar.

En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.

En el suelo urbanizable a que se refiere al párrafo anterior sólo podrán autorizarse:

- 
- c) *Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.*
 - d) *Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.*

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



1. Cuando no estén prohibidos por el planeamiento territorial o urbanístico y no dificultaren la ejecución de éste, podrán autorizarse en el suelo rústico, en el urbanizable y en el urbano no consolidado sujeto a actuación urbanizadora, mediante licencia urbanística y previo informe favorable de la Comisión Regional o Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter provisional y desmontables.

2. Los usos provisionales autorizados deben cesar y las obras provisionales autorizadas deben desmontarse o derribarse cuando lo acuerde la administración actuante, o cuando haya transcurrido el plazo de vigencia establecido en la correspondiente licencia urbanística, sin que en ningún caso los afectados tengan derecho a percibir indemnización.

3. Las actuaciones temporales de carácter periódico, tales como ferias o alojamientos para personal temporero, entre otros, podrán autorizarse, a petición de su promotor, en un único acto por un periodo máximo de cuatro años, pudiendo renovarse por igual plazo mediante nueva solicitud una vez transcurrido el mismo.

4. Los terrenos de dominio público de las Administraciones públicas pueden ser ocupados temporalmente por razón de la ejecución de obras o la prestación de servicios públicos. También pueden ser utilizados de manera temporal y esporádica para instalar mercados ambulantes o para desarrollar actividades de ocio, deportivas, recreativas, culturales, aparcamientos públicos y similares. La autorización de dichos usos por la administración titular del dominio público no supone el incumplimiento de la obligación de destinar los terrenos a las finalidades determinadas por el planeamiento urbanístico.

5. La eficacia de las licencias provisionales quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de las condiciones de éstas por parte de sus destinatarios, así como a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 32. Del Reglamento de Disciplina Urbanística, preceptúa:

Normas especiales aplicables al procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de usos, obras y actividades provisionales.

1. La autorización de usos, obras y actividades provisionales se tramitará de conformidad con el procedimiento aplicable a las licencias urbanísticas de obras, y requerirá en todo caso informe



previo y favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente, cuyo contenido y, en su caso, condiciones, formarán parte y se integrarán en la autorización como condiciones mínimas de ésta.

2. A la solicitud de licencia de usos, obras y actividades provisionales deberá adjuntarse:

- a) Memoria descriptiva y justificativa, con referencia a los usos previstos en el planeamiento aplicable.
- b) Plano de emplazamiento.
- c) El presupuesto estimado de las obras desglosado por partidas y la memoria de calidades.
- d) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente, cuando el uso provisional implique la ejecución de alguna obra para la que sea exigible dicho proyecto.

3. El plazo máximo para la resolución de estas licencias será el determinado en las Ordenanzas Municipales, que en ningún caso podrá superar el plazo de dos meses, siendo éste el plazo aplicable en defecto de previsión expresa en las mismas.

No obstante, la remisión del expediente administrativo a la respectiva Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tendrá efectos suspensivos respecto del cómputo del plazo para el otorgamiento o denegación de la licencia.

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

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

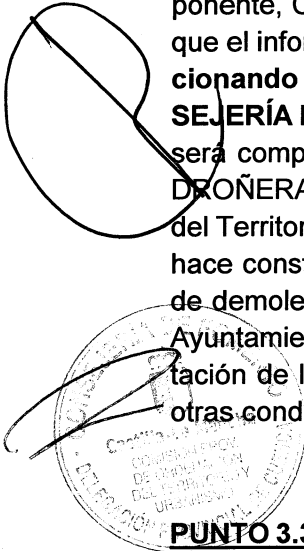
De acuerdo con todo lo expuesto, especialmente con las características técnicas y justificaciones reflejadas en la Memoria Descriptiva remitida, con el contenido del informe técnico municipal y con lo establecido, entre otras, en las sentencias citadas, puede concluirse que en este supuesto se da el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

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

1. Se trata efectivamente de suelo urbanizable, Sector 3 "El Tejar", sin PAU aprobado.
2. La actividad y las obras tienen carácter provisional, son desmontables o demolibles y no causan perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.
3. Las obras son las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables.

4. No impiden la ejecución del planeamiento.
5. No se trata de usos residenciales.
6. Se ha asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.
7. No están prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

ACUERDO FINAL



En base a lo expuesto, de acuerdo con el art. 10.1.h) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad que el informe sea **favorable** a la instalación provisional de la actividad sometida al mismo **condicionando su eficacia** a la obtención de la pertinente autorización/informe por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES en materia de protección cultural**, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de LAS PEDROÑERAS. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Se hace constar la obligación del promotor de inscribir en el Registro de la Propiedad, la obligación de demoler la construcción, sin derecho a indemnización, en el momento que así lo acordare el Ayuntamiento de Las Pedroñeras, y la potestad municipal de exigir como condición previa la prestación de la garantía regulada en el artículo 18.7 del Reglamento de Disciplina, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar la licencia.

PUNTO 3.3.- INFORME SOBRE EXPEDIENTE 11/21 DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA EL PROYECTO DE "INSTALACIÓN DE DOS TORRES DE MEDICIÓN DE VIENTO (CF2-10 Y PMM-CF2-10", PROMOVIDO POR LA MERCANTIL "ENEL GREEN POWER ESPAÑA S.L.", DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ENGUÍDANOS (CUENCA), PARCELAS 4 Y 5 DEL POLÍGONO 37 Y PARCELA 68 DEL POLÍGONO 36.

Con fecha 8 de julio de 2021, tiene entrada en esta Delegación Provincial, escrito del Ayuntamiento de Enguñados (Cuenca), donde se pone en conocimiento que por ese Ayuntamiento se está tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando informe previo favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

1. Por parte del Ayuntamiento de Enguñados, se está tramitando licencia de obras a instancia de la mercantil "ENEL GREEN POWER ESPAÑA S.L.", para ejecutar la obra de instalación de 2 torres de medición de vientos en las parcelas 4 y 5 del polígono 37 y en la parcela 68 del polígono 36 de ese término municipal, con una altura de 119,5 metros.
2. El expediente administrativo, está conformado por la siguiente documentación:



- Solicitud de licencia de fecha 25 de marzo de 2021.
- Contratos de fecha 26 de febrero de 2021 por el que la propiedad de la parcela donde se ubicará la torre da su consentimiento a la empresa para instalarla.
- Informe del Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Cuenca de fecha 7 de julio de 2021, en relación a que el proyecto no debe someterse a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Resolución, de fecha 16 de julio de 2021 de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en relación a la autorización de ocupación del Monte de Utilidad Pública nº CUP 167, con el condicionado que se da por reproducido.
- Solicitud de informe a la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 24 de junio de 2021, en materia de patrimonio cultural.
- Informe de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea de fecha 29 de junio de 2021 en materia de servidumbres aeronáuticas, favorable con condiciones que se dan por reproducidas.
- Compromiso de la promotora de proceder a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la obligación de demolición sin derecho a indemnización, en el momento que lo requiera la Administración, de fecha 2 de junio de 2021.
- Escrito de la promotora, de fecha 24 de marzo de 2020, en cuanto al plazo de la obra solicitada y justificación de su provisionalidad a efectos de temporalidad, estableciéndose éste en un mínimo de un año desde la finalización de su instalación.
- Informes municipales (técnico/jurídico) de fecha 27 de mayo de 2021, en el que se informa lo siguiente:

"Que los terrenos donde se ubicarán las Torres de Medición de viento según el plano de definición de la misma está incluida dentro del espacio definido como Monte de Utilidad Pública clasificado por el planeamiento como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural.

Visto el proyecto técnico se pretende la instalación de dos torres meteorológicas con las que se recabará la información necesaria para el análisis del recurso eólico disponible en los emplazamientos previstos para estudiar las posibilidades de implantación de un parque eólico con el que se aprovechará la energía del viento para la producción de energía eléctrica.

Serán unas instalaciones temporales cuya duración será entre uno y dos años, y posteriormente se procederá al desmantelamiento de las torres y a la restitución de los terrenos afectados a su estado actual.

No impiden la ejecución del planeamiento previsto en el planeamiento y la actuación es un uso compatible según la normativa en vigor con el tipo de suelo en el que se plantea.

No se trata de usos residenciales.

La duración de la obra solicitada según el proyecto es de 2 semanas y la justificación de su provisionalidad a efectos de temporalidad, se cifra en el gran interés para el estudio del recurso eólico, y es por ello por lo que se pretende instalar inicialmente dos torres de medición de viento para hallar características sobre la dirección y velocidad del viento de la zona.

Las obras están permitidas por la legislación urbanística y/o sectorial y por el planeamiento urbanístico.”

ESTUDIO TÉCNICO

Examinado el proyecto promovido por la mercantil “ENEL GREEN POWER ESPAÑA S.L.”, y consistente en instalar dos torres de medición de vientos en las parcelas 4 y 5 del polígono 37 y en la parcela 68 del polígono 36 del término municipal de Enguñados, resulta que se trata de una obra provisional de carácter desmontable, sin vocación de permanencia según se desprende tanto de los datos de hecho, como de las características de la estructura, etc., que se indican a continuación:

Objeto del Proyecto.

El objeto del presente proyecto es la justificación y descripción de las obras e instalaciones necesarias para llevar a cabo la instalación de dos torres de medición de viento de 119,5 metros de altura en el municipio de Enguñados, situado en la provincia de Cuenca. Las torres de medición se instalarán en las parcelas 4 y 5 del polígono 37 y en la parcela 68 del polígono 36. De esta manera, se podrán obtener datos y características del viento en la zona.

Descripción del Proyecto.

Las torres de medición a las cuales se hace referencia en este proyecto se ubicarán en el municipio de Enguñados, situadas en los parajes de “La Talayuela”, “Mojón de la Moza” y “Cueva Santilla”, territorio perteneciente a la provincia de Cuenca. Esta zona está situada al sureste de la provincia de Cuenca, a unos 70 km de la capital provincial.

Las instalaciones objeto de Proyecto se situarán en el término municipal de Enguñados en la provincia de Cuenca, de acuerdo con lo indicado en el plano de situación adjunto. Más concretamente, las torres se ubicarán cada una sobre dos parcelas rústicas cuyos datos principales se recogen en el siguiente cuadro:

TORRE CF2-10				
Polígono	Parcela	Clase	Cultivo	Superficie (m ²)
37	5	Rústico	Pinar maderable, pastos, improductivo y matorral	831.188
37	4		Labradío seco	14.872

TORRE PMM-CF2-10				
Polígono	Parcela	Clase	Cultivo	Superficie (m ²)
36	68	Rústico	Pinar maderable, labradío seco y matorral	1.078.965



La torre de medición estará formada por diferentes tramos de celosía con planta triangular, que unidos entre sí formarán una altura de 119,5 metros. Dicha torre tendrá un sistema de sujeción formada por una serie de cables de acero (denominados vientos), y un anclaje al suelo mediante una plancha de acero para asegurar la correcta sujeción de la estructura.

La torre de medición será una instalación provisional y permanecerá instalada el tiempo necesario para evaluar correctamente el recurso eólico de la zona, siendo el tiempo mínimo de un año.

Se trata de unas instalaciones aisladas y autónomas que no necesitan conectarse a las redes municipales.

Justificación del beneficio público.

La toma de medidas climatológicas permitirá realizar un estudio exhaustivo de las condiciones de viento, temperatura y presión atmosféricas de la región, así como su aplicación para determinar el potencial energético del parque eólico que se prevé instalar en la zona de estudio.

Dicho parque eólico tendrá unos beneficios medioambientales y socioeconómicos en regiones rurales aisladas donde se instale, repercutiendo en la mejora de infraestructuras (red eléctrica, mejora de accesos), sociales (puesto de trabajo eventuales durante la construcción, y fijos durante la explotación del parque, lo que permite la estabilidad de la población en el medio rural), y económicos (beneficios por inversores locales en un negocio rentable, arrendamientos de terrenos a propietarios, cánones, impuestos y licencias a Ayuntamientos).

Consciente de este proceso ENEL GREEN POWER ESPAÑA, S.L. desarrolla estudios de localización y caracterización del potencial eólico en la zona. El objeto de estos estudios es establecer

la localización y la evaluación de recurso en una serie de emplazamientos que cumplan a priori, las condiciones de recurso suficiente, compatibilidad medioambiental, y posibilidad de evacuación de la energía producida. Y para ello es necesaria la instalación de la torre de medición.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

En este sentido, el Decreto 242/2004, de 27 julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, establece:

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

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

Dicho lo anterior, continuar señalando que la figura de la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, se recoge en el artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU), y se desarrolla, en lo que aquí nos interesa, en los artículos 18 y 32 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante RDU). Estos preceptos establecen al respecto lo siguiente:

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

1. Cuando no estén prohibidos por el planeamiento territorial o urbanístico y no dificultaren la ejecución de éste, podrán autorizarse en el suelo rústico, en el urbanizable y en el urbano no consolidado sujeto



a actuación urbanizadora, mediante licencia urbanística y previo informe favorable de la Comisión Regional o Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter provisional y desmontables.

2. Los usos provisionales autorizados deben cesar y las obras provisionales autorizadas deben desmontarse o derribarse cuando lo acuerde la administración actuante, o cuando haya transcurrido el plazo de vigencia establecido en la correspondiente licencia urbanística, sin que en ningún caso los afectados tengan derecho a percibir indemnización.

3. Las actuaciones temporales de carácter periódico, tales como ferias o alojamientos para personal temporero, entre otros, podrán autorizarse, a petición de su promotor, en un único acto por un periodo máximo de cuatro años, pudiendo renovarse por igual plazo mediante nueva solicitud una vez transcurrido el mismo.

4. Los terrenos de dominio público de las Administraciones públicas pueden ser ocupados temporalmente por razón de la ejecución de obras o la prestación de servicios públicos. También pueden ser utilizados de manera temporal y esporádica para instalar mercados ambulantes o para desarrollar actividades de ocio, deportivas, recreativas, culturales, aparcamientos públicos y similares. La autorización de dichos usos por la administración titular del dominio público no supone el incumplimiento de la obligación de destinar los terrenos a las finalidades determinadas por el planeamiento urbanístico.

5. La eficacia de las licencias provisionales quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de las condiciones de éstas por parte de sus destinatarios, así como a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

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

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

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

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

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

Que no se trate de usos residenciales.

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

5. Dichas licencias podrán ser revocadas cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto.
6. La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará su-peditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.
7. En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condi-ción previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho im-porte. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado.”

Artículo 32. Del Reglamento de Disciplina Urbanística, preceptúa:

Normas especiales aplicables al procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de usos, obras y actividades provisionales.

1. La autorización de usos, obras y actividades provisionales se tramitará de conformidad con el procedimiento aplicable a las licencias urbanísticas de obras, y requerirá en todo caso informe previo y favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspon-diente, cuyo contenido y, en su caso, condiciones, formarán parte y se integrarán en la autorización como condiciones mínimas de ésta.

2. A la solicitud de licencia de usos, obras y actividades provisionales deberá adjuntarse:

- a) Memoria descriptiva y justificativa, con referencia a los usos previstos en el planeamiento aplicable.
- b) Plano de emplazamiento.
- c) El presupuesto estimado de las obras desglosado por partidas y la memoria de calidades.
- d) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente, cuando el uso provisional implique la ejecución de alguna obra para la que sea exigible dicho proyecto.

3. El plazo máximo para la resolución de estas licencias será el determinado en las Ordenanzas Municipales, que en ningún caso podrá superar el plazo de dos meses, siendo éste el plazo apli-cable en defecto de previsión expresa en las mismas.

No obstante, la remisión del expediente administrativo a la respectiva Comisión Provincial de Or-denación del Territorio y Urbanismo, tendrá efectos suspensivos respecto del cómputo del plazo para el otorgamiento o denegación de la licencia.

Pues bien, analizada en lo que ahora nos atañe, la figura de licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional y su regulación, debe señalarse que tanto de la docu-mentación existente en el expediente remitido por el municipio, como de todo lo expuesto a lo largo del presente informe, se concluye que el proyecto objeto de informe cumple con los requisitos exigibles para que se otorgue esta licencia provisional. A saber:

- 1. Se trate efectivamente de suelo rústico.



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

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con el art. 10.1.h) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad que el informe sea **favorable** a la instalación provisional de la actividad sometida al mismo, **condicionando su eficacia** a la obtención del pertinente informe/ autorización de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES**, en materia de patrimonio cultural, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de ENGUÍDANOS. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril. Se hace constar la obligación del promotor de inscribir en el Registro de la Propiedad, la obligación de demoler la construcción, sin derecho a indemnización, en el momento que así lo acordare el Ayuntamiento de Enguítanos, y la potestad municipal de exigir como condición previa la prestación de la garantía regulada en el artículo 18.7 del Reglamento de Disciplina, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar la licencia.

Se hace constar expresamente que, en caso de que la instalación prevista necesite la utilización de la carretera CUV-5014, deberá pedirse autorización a la Diputación Provincial, titular de la vía, en caso de que se prevea la circulación vehículos de MMA igual o superior a 20 toneladas. Dicho trámite deberá realizarse en sede municipal, con carácter previo al otorgamiento de la correspondiente autorización por parte del Ayuntamiento.

PUNTO 3.4.- EXPEDIENTE 12/21, RELATIVO AL INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA "VALLADO DE PARCELA EN SUELO URBANIZABLE", PROMOVIDA POR D. JUAN CARLOS MOLINA PACHECO, EN LA LOCALIDAD DE LAS PEDROÑERAS (CUENCA).

Respecto del mentado expediente se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 15 de junio de 2021 tiene entrada en el registro de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, escrito remitido por el Ayuntamiento de Las Pedroñeras,

donde se pone en conocimiento que por ese Ayuntamiento se está tramitando licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, acompañando la documentación oportuna, y solicitando el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo.- Revisada la documentación se comprueba que el expediente está completo.

La documentación que consta en el expediente es la siguiente:

1. Solicitud de licencia urbanística al Ayuntamiento de fecha 29 de junio de 2021.
2. Solicitud de Informe a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Delegación Provincial de Cuenca de fecha 1 de julio de 2021.
3. Información general de vallados de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 19 de abril de 2016, donde se establecen las condiciones en las que hay obligatoriedad de ser tramitados por la Dirección Provincial según la Normativa vigente; entre esos casos no se encuentra esta actuación, por tanto, según se expresa en la misma información general de vallados, no es necesario contar con informe o autorización expresas de esta Delegación Provincial.
4. Memoria de vallado de carácter provisional en parcela urbanizable.
5. Escrito del promotor de fecha 29 de junio de 2021 donde hace constar de forma expresa su compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición o desmontaje, sin derecho a indemnización, en el momento en el que se lo requiera la Administración actuante.
6. Informe técnico municipal de fecha 1 de julio de 2021, del siguiente tenor literal:

"Asunto: Vallado en suelo urbanizable

*El Técnico Municipal que suscribe, examinado la solicitud de licencia de urbanística presentada D/ña. **JUAN CARLOS MOLINA PACHECO** consistente en: vallado de carácter desmontable de una finca situada conforme al Plan de Ordenación Municipal en **SUELO URBANIZABLE en el SECTOR 7 "DOÑA ELVIRA"**, y parcela catastral 16163A063000280000DX, formula el siguiente*

INFORME

PRIMERO.- Las obras que se pretenden realizar de vallado con malla metálica de simple torsión, es una construcción de escasa entidad constructiva y sencillez técnica. La realización del vallado de la finca, es en sí el propio reconocimiento de delimitación de la propiedad. Estos terrenos se adscriben en **SUELO URBANIZABLE localización SECTOR 7 "DOÑA ELVIRA"**.

SEGUNDO.- Que el tipo de obra a realizar y su ubicación son conformes al Plan de Ordenación Municipal vigente actual. (art. 4.4.13.) y a la Ordenanza Municipal de caminos rurales de la localidad y por tanto en concordancia con el artículo 34.1 del RSR LOTAU **no impidiendo la ejecución del planeamiento destinándose para uso agrícola y no residencial.**

TERCERO.- Que la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha en su artículo 67. **El régimen del suelo urbanizable sin programar**, dice textualmente: "En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.

En el suelo urbanizable a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán autorizarse:

.../...

b) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante"



En dicho Sector **no se ha iniciado**, ni se ha aprobado ningún Programa de Actuación Urbanizadora para su desarrollo. Así mismo dichas obras tendrán carácter provisional y por parte del promotor se ha presentado asunción, en este Ayuntamiento de dicho apartado b) que se adjunta con la documentación.

CUARTO.- Conforme a la Ley 4/2007 de 08-03-2007 de Evaluación Ambiental en Castilla la Mancha, dado que la superficie a vallar es menor de 2000,00 metros, y tampoco supera la extensión de 5 Hectáreas, siendo la **superficie a vallar de 0,0665 Ha (665,00 m²)**, por tanto este vallado en concordancia con el artículo 34.3 del RSR LOTAU. Se adjunta informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente

QUINTO.- Dada la ubicación de la parcela, esta no tiene ninguna afección con otras Administraciones públicas.

SEXTO.- Atendiendo al artículo 45 del RSR LOTAU en su punto 2, dado que no es preceptiva la calificación urbanística para este acto, la actuación **NO** afecta a un espacio en régimen de protección preventiva, ni a Área protegida ya declarada. Se ha solicitado informe a la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular, estando pendiente de su emisión, (se adjunta escrito de petición del mismo).

Estas obras a ejecutar son mínimas y de fácil desmontaje (art 18.4 RDUTRLOTAU) quedando condicionado su autorización al informe preceptivo de la Comisión Provincial de Urbanismo."

ESTUDIO TÉCNICO

Examinada la memoria técnica que nos ocupa, redactada por D. Juan José Pacheco Pacheco Arquitecto Técnico, en la misma pueden observarse los datos que se indican a continuación:

Se trata de una pequeña parcela alargada donde se pretende desarrollar una pequeña huerta familiar.

La realización del vallado surge de la necesidad de delimitar la parcela a los efectos de que no sirva de vertedero de restos y evitar que los vecinos colindantes puedan invadir la propiedad y servir de protección de los productos que se puedan cultivar en la misma.

La parcela que se pretende vallar está situada en el polígono 63, parcela 28 en el paraje Doña Elvira, de Las Pedroñeras (Cuenca) y se corresponde con la referencia catastral nº 16163A063000280000DX.

Se ha planteado realizar un vallado de malla metálica transparente de simple torsión y soportes metálicos galvanizados dispuestos cada 3 m., de 2,5 m. de altura, con un portón de dos hojas abatibles de 4 m. de ancho total.

La parcela a vallar recientemente deslindada tiene una superficie útil de 538 m² delimitada por una vía de paso a parcelas y los linderos (ver plano).

El presupuesto para la ejecución de las obras de VALLADO asciende a la cantidad de 1.728,91 €.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La figura de la licencia urbanística para obras, usos y actividades de carácter provisional, se recoge en los artículos 67 y 172 del TRLOTAU, y se desarrolla, en lo que aquí nos interesa, en los artículos 18 y 32 del RDU. Estos preceptos establecen al respecto lo siguiente:

Artículo 67. El régimen del suelo urbanizable sin programar.

En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva. En el suelo urbanizable a que se refiere al párrafo anterior sólo podrán autorizarse:

- e) Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.*
- f) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.*

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

1. Cuando no estén prohibidos por el planeamiento territorial o urbanístico y no dificultaren la ejecución de éste, podrán autorizarse en el suelo rústico, en el urbanizable y en el urbano no consolidado sujeto a actuación urbanizadora, mediante licencia urbanística y previo informe favorable de la Comisión Regional o Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter provisional y desmontables.

2. Los usos provisionales autorizados deben cesar y las obras provisionales autorizadas deben desmontarse o derribarse cuando lo acuerde la administración actuante, o cuando haya transcurrido el plazo de vigencia establecido en la correspondiente licencia urbanística, sin que en ningún caso los afectados tengan derecho a percibir indemnización.

3. Las actuaciones temporales de carácter periódico, tales como ferias o alojamientos para personal temporero, entre otros, podrán autorizarse, a petición de su promotor, en un único acto por un periodo máximo de cuatro años, pudiendo renovarse por igual plazo mediante nueva solicitud una vez transcurrido el mismo.

4. Los terrenos de dominio público de las Administraciones públicas pueden ser ocupados temporalmente por razón de la ejecución de obras o la prestación de servicios públicos. También pueden ser utilizados de manera temporal y esporádica para instalar mercados ambulantes o para desarrollar actividades de ocio, deportivas, recreativas, culturales, aparcamientos públicos y similares. La autorización de dichos usos por la administración titular del dominio público no supone el incumplimiento de la obligación de destinar los terrenos a las finalidades determinadas por el planeamiento urbanístico.

5. La eficacia de las licencias provisionales quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de las condiciones de éstas por parte de sus destinatarios, así como a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Artículo 32. Del Reglamento de Disciplina Urbanística, preceptúa:

Normas especiales aplicables al procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de usos, obras y actividades provisionales.

1. La autorización de usos, obras y actividades provisionales se tramitará de conformidad con el procedimiento aplicable a las licencias urbanísticas de obras, y requerirá en todo caso informe previo y favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente, cuyo contenido y, en su caso, condiciones, formarán parte y se integrarán en la autorización como condiciones mínimas de ésta.

2. A la solicitud de licencia de usos, obras y actividades provisionales deberá adjuntarse:

- a) Memoria descriptiva y justificativa, con referencia a los usos previstos en el planeamiento aplicable.
- b) Plano de emplazamiento.
- c) El presupuesto estimado de las obras desglosado por partidas y la memoria de calidades.
- d) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente, cuando el uso provisional implique la ejecución de alguna obra para la que sea exigible dicho proyecto.

3. El plazo máximo para la resolución de estas licencias será el determinado en las Ordenanzas Municipales, que en ningún caso podrá superar el plazo de dos meses, siendo éste el plazo aplicable en defecto de previsión expresa en las mismas.

No obstante, la remisión del expediente administrativo a la respectiva Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tendrá efectos suspensivos respecto del cómputo del plazo para el otorgamiento o denegación de la licencia.

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

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

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

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

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

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con el art. 10.1.h) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr.



ponente, 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** a la instalación provisional de la actividad sometida al mismo **condicionando su eficacia** a la obtención de la pertinente autorización/informe por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES en materia de protección cultural**, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de LAS PEDROÑERAS. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Se hace constar la obligación del promotor de inscribir en el Registro de la Propiedad, la obligación de demoler la construcción, sin derecho a indemnización, en el momento que así lo acordare el Ayuntamiento de Las Pedroñeras, y la potestad municipal de exigir como condición previa la prestación de la garantía regulada en el artículo 18.7 del Reglamento de Disciplina, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar la licencia.

PUNTO 4º.- Expedientes de construcción e instalaciones en suelo rústico, para concesión de la **calificación urbanística, si procede:**

PUNTO 4.1 - EXPTE. 78/20. Proyecto para “NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA”, promovido por D^a. ELENA ATIENZAR GARRIDO dentro del término municipal de VILLARTA (Cuenca).

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

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

1. Solicitud de licencia municipal y calificación urbanística de fecha 5 de noviembre de 2020.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 108, de 9 de junio de 2021.
 - La Tribuna de Cuenca, de 9 de junio de 2021.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 8 de julio de 2021.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, de fecha 13 de julio de 2021.
4. Informe municipal de fecha 8 de julio de 2021 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - a) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.

- b) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
- c) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del RSR y el planeamiento vigente.

5. Certificado municipal de fecha 8 de julio de 2021, donde se establece que los terrenos están clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras.
6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca, de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 28 de mayo de 2021, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.
7. Solicitud a la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural, de fecha 20 de mayo de 2021.
8. Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Fomento de fecha 17 de junio de 2021, CM-3137.
9. Informe del Servicio de Medio Rural de Cuenca de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, de fecha 24 de noviembre de 2020, en el que se considera adecuado el tamaño de la parcela propuesta así como el tanto por ciento de ocupación.

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

ESTUDIO TÉCNICO

El objeto de la actuación consiste en definir y valorar las actuaciones, de una nave agrícola de 300 (m²) en la parcela 216, del polígono 16 del Término Municipal de Villarta (Cuenca).

La parcela 216 del polígono 16 del Término Municipal de Villarta (Cuenca), tiene una superficie gráfica de 4.322 (m²), ocupada de acuerdo con catastro con un uso principal agrario, olivas secano. Dentro de la parcela, en la actualidad no encontramos ninguna edificación.

La definición geométrica de la nave agrícola será la siguiente, 20 (m) de largo y 15 (m) de anchura, dos aguas, con una altura a alero de 6 (m) y a coronación de 7,50 (m).

Parámetros tipológicos: Condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta

	planeamiento	proyecto
	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
Superficie de parcela mínima	1,5 Ha	4.322 (m ²) = 0,422 (ha), se solicitará a la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, informe para disminución de superficie de parcela mínima.
Ocupación máxima	10%	6,94 %

La edificación no cuenta con ningún servicio urbanístico.

En conclusión, la superficie vinculada a la actividad es de 4.322 m² y la superficie total ocupada es de 300 m² lo que supone una ocupación de 6,94 %.



Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO ADSCRITO AL SECTOR PRIMARIO, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.1.a) de la ITP (almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados a acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario) y 11.1.c) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 19 del RSR.

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 4 establece para este Uso la superficie mínima de la finca en 1 hectárea y un porcentaje máximo de ocupación por la edificación del 20 %.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe no cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento y el RSR, en cuanto a la superficie mínima.

Características de la actividad

Uso	Sector primario
Emplazamiento	Polígono 16, parcela 216
Clasificación del suelo	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras
Sup. parcela	4.322 m ²
Sup. Vinculada a la calificación	4.322 m ²
Superficie construida	300 m ²
Ocupación	< 20 % (6,94 %)
Altura máxima	7,50 m a cumbrera
Retranqueos	> 15 m a eje de camino y 5 m a linderos

INFORME JURÍDICO

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

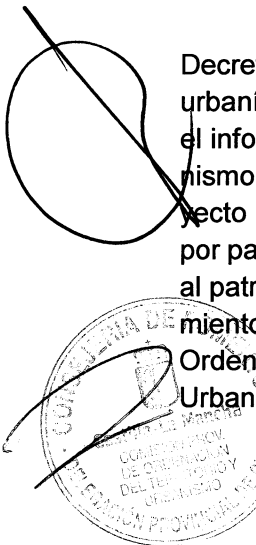
A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 61 del TR LOTAU y 37.2 del RSR.

Que con fecha 23 de enero de 2020 se ha publicado en el DOCM la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, establece en su Art. 4.3. que la superficie mínima será de una

hectárea. Como quiera que la superficie vinculada son 4.322 m2, la actuación no cumple el requisito sustantivo de superficie mínima. Ahora bien, el art. 3.3.c), permite su excepcionalidad, no precisando informe previo y vinculante de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo al tratarse de un uso y actividad vinculado al sector primario.

El TRLOTAU dispone en su artículo 63.1.2º.a) segundo párrafo que: "...basta para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones...", en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal".

ACUERDO FINAL



En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1. del RSR y el art. 10.1.g) 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 otorgar la calificación solicitada para el uso y recogido en el Proyecto informado, condicionando su eficacia a la obtención de la pertinente autorización/informe por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN CULTURA Y DEPORTES** en materia de afección al patrimonio, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de VILLARTA. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 4.2.- EXPTE. 7/21. Proyecto de "PROYECTO PARA SOLICITUD DE APROVECHAMIENTO DE LA SECCIÓN "A" DE UNA CANTERA DE GRAVA Y ARENA DENOMINADA SAN ROQUE", promovido por D. RAMÓN OLIVARES BONILLA, dentro del término municipal de EL PROVENCIO (Cuenca).

La calificación urbanística es una figura jurídica regulada en los artículos 54 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU) y en los correspondientes artículos del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento



de Suelo Rústico (en adelante RSR) que los desarrollan, configurándose como un trámite y requisito administrativo previo, preceptivo y vinculante para el posterior otorgamiento por la Autoridad Municipal de la preceptiva licencia para desarrollar determinadas actividades y usos en suelo clasificado como rústico, tanto de “reserva”, como “no urbanizable de especial protección”.

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

1. Solicitud de licencia municipal y calificación urbanística de fecha 30 de septiembre de 2020.

2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:

- D.O.C.M. nº 37, de 24 de febrero de 2021.
- Periódico “Voces de Cuenca” de fecha 25 de febrero de 2021.
- Tablón de Anuncios del Ayuntamiento el día 1 de marzo de 2021.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 28 de abril de 2021.

3. Acreditación municipal de fecha 9 de junio de 2021 de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR.

4. Informe municipal de fecha 16 de junio de 2021 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:

- d) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- e) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
- f) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.

5. Certificado municipal de fecha 28 de abril de 2021, donde se establece que los terrenos están clasificados según el planeamiento municipal como Suelo Rústico de Reserva.

6. Resolución de 13/08/2020, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Cuenca, por la que se formula declaración de impacto ambiental del proyecto: Cantera de grava y arena denominada San Roque (expediente PRO-CU-20-0999), situada en el término municipal de El Provencio (Cuenca), cuyo promotor es Ramón Olivares Bonilla. DOCM Nº 167 de 21 de agosto de 2020.

7. Resolución de los Servicios Periféricos de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 25 de mayo de 2014, informando favorablemente el Proyecto en materia de patrimonio cultural.

8. Resolución de 11 de marzo de 2021 de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible de autorización del aprovechamiento de grava y arena, como recurso de la sección A), titulada “San Roque”, N415, sita en el término municipal de El Provencio (Cuenca), así como del respectivo plan de restauración correspondiente a dicha explotación.

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

ESTUDIO TÉCNICO

El aprovechamiento del recurso de la sección A) se describe a continuación, así como el Plan de Restauración correspondiente a dicha explotación:

Nombre y número de registro: "SAN ROQUE", N° 415

Recursos minerales: grava y arena

Duración de la autorización: 14 años a partir de la autorización de explotación.

Superficie autorizada: 0,435 Has. (en las parcelas 133 y 134 del polígono 31 del t.m. de El Provencio (Cuenca))

Resolución de la evaluación de impacto ambiental de fecha: 21.08.2020 (expediente ambiental PRO-CU-20-0999)

Término municipal: El Provencio

Provincia: Cuenca

Garantía de restauración constituida por importe de: 8.725,40 € (fecha de constitución 04.03.2021)

En el desarrollo del proyecto se describe detalladamente la forma de explotación de la gravera, aquí relacionamos en conjunto dicha explotación con objeto de su clasificación como Sección A, ya que las operaciones para el aprovechamiento del recurso son:

- Arranque mediante máquina retroexcavadora.
- Cargue mediante máquinas retroexcavadoras y transporte por medio de camiones-volquete.
- Comercialización de los productos dentro del término municipal o a menos de 60 Km de los límites del término. El material extraído se utilizará en obras de construcción.
- El personal afecto a dicha explotación será:

1 Palista

1 Conductores de camión

En total son dos empleados, aunque haciendo la advertencia de que no se trabajará todo el año completo debido a las inclemencias del tiempo que generalmente paralizan parcialmente estas actividades en las estaciones de invierno y la mayor parte del otoño.

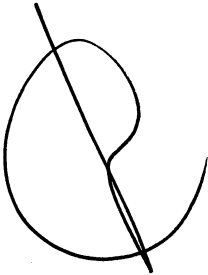

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO INDUSTRIAL, ACTIVIDAD EXTRACTIVA Y MINERA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.a) primer guion del RSR. Según este precepto, "actividades extractivas y mineras, entendiendo por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos." Este Uso se desarrolla en el artículo 22 del RSR.

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la

tividad 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 otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración fijado.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 
- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
 - Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
 - Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
 - Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.
- 

PUNTO 4.3 - EXPTE. 15/21. Proyecto de “AMPLIACIÓN Y LICENCIAMIENTO URBANÍSTICO DE ALMACENAMIENTO DE PIELES”, promovido por JOSÉ MARÍA TORRES S.A., dentro del término municipal de VILLARRUBIO (Cuenca).

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

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

1. Solicitud de licencia municipal de fecha 4 de mayo de 2020.
2. Justificación de la realización del trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el art. 43.6 RSR, según certificado municipal de fecha 22 de junio de 2021.
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 37 de 24 de febrero de 2021.
 - Periódico “eldiigital.es”, del 16 de febrero de 2021.



Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 7.1 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas, no fijado porcentaje máximo de ocupación por la edificación.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento.

Características de la actividad

Uso	Industrial, actividad extractiva y minera
Emplazamiento	Parcelas 133 y 134 del polígono 31
Clasificación del suelo	Suelo Rústico de Reserva
Sup. parcela	6.358 m ²
Sup. Vinculada a la calificación	4.350 m ²
Superficie construida	-
Ocupación	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretende implantar
Altura máxima	-
Retranqueos	-

INFORME JURÍDICO.

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) del TR LOTAU y 37.1.b) del RSR.

Para finalizar, en cuanto a la superficie objeto de replantación exigida en el artículo 64.2.2º del TR LOTAU y el artículo 38.1 del RSR, se estará al plan de restauración ambiental, fijado en el informe de Impacto Ambiental citado.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del RSR y el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la ac-



Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 7 de abril de 2021.

4. Informe de Alcaldía de fecha 22 de junio de 2021 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:

- Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
- Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
- Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 y 43.7 del RSR.

5. Certificado municipal de fecha 6 de julio de 2021, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental.

6. Informe de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 5 de julio de 2021, por el que se establece que no es necesario someter la ampliación descrita en el documento presentado a un nuevo procedimiento de evaluación ambiental. No obstante, el promotor deberá cumplir el siguiente condicionado, que se da por reproducido.

7. Resolución de la Delegación Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico de fecha 14 de junio de 2021.

8. Solicitud de autorización de fecha 28 de junio de 2021 a la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

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

ESTUDIO TÉCNICO.

ANTECEDENTES:

La CPOTyU 1/2013 de fecha 7 de marzo de 2013 otorgó calificación urbanística para la instalación, en la parcela 110 del polígono 502 del término municipal de Villarrubio, de un almacén de pieles, para llevar a cabo el tratamiento y conservación del cuero, realizando labores de recogida, salazón, almacenamiento frigorífico y clasificación de cueros.

La actividad se definió como una nave principal donde se ubicaban las instalaciones, tanto técnicas como administrativas, necesarias para llevar a cabo la actividad. Del mismo modo se construía un lavadero para vehículos.

En este sentido, señalar los siguientes datos:

- Superficie total vinculada a la instalación: **24.160 m²** (la totalidad de la parcela).
- Superficie ocupada por las edificaciones: **1.417 m²**: 1.287 m² correspondientes a la nave principal y 130 m² correspondientes al lavadero de vehículos (camiones).
- % de ocupación por la edificación: **5,87%**.

- Por último, en cuanto a la superficie objeto de replantación, la misma será de 12.080 m² (el 50% del total de la superficie vinculada).

OBJETO:

El objeto del presente documento es la descripción técnica de las características y elementos constructivos a realizar para la ampliación de una Industria de Almacenamiento de Pielés mediante la construcción de una nave anexa al edificio existente, de tal forma que las inversiones previstas a tal fin queden detalladas de forma suficiente para que el presente documento sirva de base para la construcción de dicha ampliación, así como para la obtención de calificación urbanística y para la obtención de autorizaciones y licencias de instalaciones y actividad ante los distintos Organismos Oficiales.

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA AMPLIACIÓN:

Superficie Total Vinculada a la Instalación: 24.160 m² (la totalidad de la parcela).

Edificabilidad Máxima (10%): 2.416 m².

ESTADO ACTUAL: Superficie Total Ocupada por las Edificaciones: 1.438 m².

Ocupación por la edificación: 5,95%.

ESTADO FUTURO: Superficie Total Ocupada por la Edificaciones después de la ampliación prevista: 2.180,35 m² (superficie a ampliar 742,35m²).

Ocupación por la edificación después de la ampliación: 9,02% (inferior a 10%).

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO INDUSTRIAL, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.a) segundo guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso Industrial, los "*Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico*". Este Uso se desarrolla en el artículo 23 del RSR.

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 7.2 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será de 2 hectáreas y el porcentaje máximo de ocupación será el 10% de la superficie total de la finca.

Características de la actividad

Uso	Uso Industrial
Emplazamiento	Polígono 502, parcela 110
Clasificación del suelo	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección
Sup. parcela	24.160 m ²
Sup. Vinculada a la calificación	24.160 m ²
Superficie ocupada	2.180,35 m ²



Ocupación	< 10 % (9,02 %)
Altura	< 8,5 m a cumbre

INFORME JURÍDICO

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) del TR LOTAU y 37 del RSR.

En cuanto a la superficie objeto de replantación, la superficie fijada es de 12.080 m², coincidente por tanto con el 50 % de la superficie de la finca. A la vista de ello, se considera cumplido con lo exigido en el artículo 64.2.2º del TR LOTAU y el artículo 38.1 del RSR.

El TR LOTAU dispone en su artículo 63.1.2º.a) segundo párrafo que: "...basta para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones...", en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal".

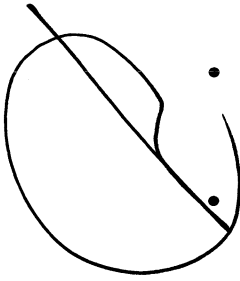
ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 10.1.g) 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 otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado condicionando su eficacia a la obtención de la pertinente autorización/informe por parte de la **CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADIANA**, en materia de aguas, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de VILLARRUBIO. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

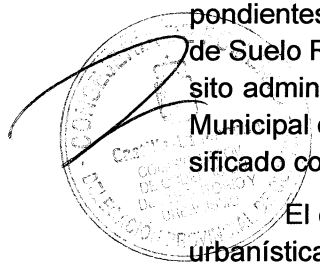
Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración fijado.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TR LOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.

- 
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
 - Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
 - Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar (Art. 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
 - Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 4.4.- EXPTE. 50/21. Proyecto para “CONSTRUCCIÓN DE NAVE ALMACÉN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN”, promovido por Dª. AROA NATIVIDAD ÁBALOS BRU, dentro del término municipal de ENGUÍDANOS (Cuenca).



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

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

1. Solicitud de licencia municipal con fecha de entrada 2 de noviembre de 2020.
2. Justificación de la realización del trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el art. 43.6 RSR, según escrito de 10 de junio de 2021.
3. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 38 de 25 de febrero de 2021.
 - Periódico “Las Noticias de Cuenca”, semana del 19 al 25 de febrero de 2021.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 16 de abril de 2020.

4. Informe municipal de fecha 14 de julio de 2021 relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.
 - Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
 - Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en los artículos 10 y 43.7 del RSR.



5. Certificado municipal de fecha 14 de julio de 2021, donde se establece que los terrenos donde se sitúan las instalaciones están clasificados como Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Infraestructuras.
6. Certificado municipal de inexistencia de suelo industrial (art. 23.1 RSR) de fecha 8 de junio de 2021.
7. Notificación a municipios colindantes afectados por actividad industrial en fecha 15 de junio de 2021 y otras (Campillo de Altobuey, Cardenete, La Pesquera, Mira, Narboneta, Paracuellos de la Vega, Puebla del Salvador, Villora y Yémeda).
8. Solicitud a la Dirección Provincial de Cuenca de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, relativo a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular, de fecha 14 de junio de 2021.
9. Autorización/informe de fecha 19 de octubre de 2020, de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Cuenca, por la que se formula que no es necesario someter el proyecto a procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.
10. Informe de fecha 14 de julio de 2021 del Servicio de Obras Provinciales de la Excm. Diputación Provincial de Cuenca en relación a la carretera CUV-5014.
11. Informe de excepcionalidad de fecha 9 de diciembre de 2020 del Servicio de Industria y Energía, en materia de Industria, en el término municipal de Enguñados (Cuenca), para la Calificación Urbanística para construcción de nave almacén de materiales de construcción de AROA NATIVIDAD ÁBALOS BRU.
12. Justificación del abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica:

No dispone, tan solo energía eléctrica a través de placas solares para autoconsumo.

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

ESTUDIO TÉCNICO.

Según se describe en los puntos siguientes, por encargo del Organismo Promotor se redacta el presente Proyecto que desarrolla el programa para la construcción de una nave Almacén de una altura sobre suelo rústico, la construcción tendrá las siguientes características:

- La cubierta a dos aguas está resuelta mediante chapa simple y acabado exterior verde mate, apoyada sobre estructura de pórticos metálicos y correas tipo Z. La pendiente de la misma rondará el 25%.
- Estructura realizada con pórticos metálicos realizados con perfiles de acero laminado del tipo HEB e IPE. Entre los pórticos se colocarán correas metálicas del tipo Z que serán las encargadas de recibir las chapas.
- Cimentación mediante zapatas aisladas bajo los pilares, con interposición de placas de anclaje, todas las zapatas sestarán unidas mediante vigas de atado y centradoras.
- Las fachadas se ejecutarán con paneles prefabricados de hormigón, acabado visto sin revestir, con carpintería de ventanas y portadas metálicas en color verde oliva.

- Solera de hormigón armado de canto 12 cm sin impermeabilizar acabado rugoso en la nave cerrada.

El objeto de este Proyecto es servir de base para la definición de la construcción a realizar, justificando sus dimensiones, para que una vez sean aceptados por el Promotor, puedan ser adjudicados, a una empresa constructora para su ejecución.

En la actualidad la parcela, de origen rústico, se encuentra ocupada parcialmente por árboles y material de construcción, que serán completamente arrancados antes del inicio de los trabajos tras obtener las autorizaciones pertinentes. No encontramos construcciones previas en el lugar sobre las que se tenga que actuar.

La parcela donde se va a ejecutar la edificación son las nº 1025 y 1029 del polígono nº 31, fuera del casco urbano de la localidad de Enguñados provincia de Cuenca

Sus referencias catastrales son 16085A03101025 y 16085A03101029 y tienen una superficie de terreno total de $2.910 + 1.635 = 4.545$ m² según el Catastro.

La normativa Municipal vigente en Enguñados incorpora la parcela en clase de suelo rústico, en concreto SUELO AGRARIO N-5, donde se permite el tipo de edificación propuesto cumpliendo una serie de requisitos.

La superficie delimitada y señalada como disponible dentro de las parcelas es de aproximadamente 4.545 m².

La parcela cuenta con acceso a:

- Suministro de energía eléctrica mediante placas solares incorporadas en la nave propuesta.

- Acceso rodado por camino pública.

No se genera suministro de agua potable ni por tampoco evacuación de aguas residuales. Las aguas pluviales por su parte serán o bien recogidas en depósitos de superficie para su posterior reutilización, o su vertido directo sobre el terreno.

Cuadro de superficies útiles y construidas totales:

PLANTA	USO (tipo)	Superficie útil (m ²)	Superficie construida (m ²)
Planta baja	Zona interior de la nave	294,95	307,05
TOTAL		294,95	307,05

En conclusión, en virtud de la documentación gráfica aportada, la superficie vinculada a la actividad es de 4.545 m²s y la superficie total ocupada por la instalación es de 307,05 m², lo que supone una ocupación de 6,87 %.

En cuanto a la superficie objeto de replantación exigida, resulta que la superficie a repoblar será de 2.492 m², por tanto, se cumple el 50% (54,82 %) exigido para dichos preceptos.

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO INDUSTRIAL, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.a) segundo guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso Industrial, las "actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico". Este Uso se desarrolla en el artículo 23 del RSR.

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la



Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 7.2 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será de 2 hectáreas y el porcentaje máximo de ocupación será el 10% de la superficie total de la finca.

Por lo tanto, no cumple el requisito de superficie mínima.

Características de la actividad

Uso	Industrial
Emplazamiento	Polígono 31, parcelas 1025 Y 1029
Clasificación del suelo	Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Infraestructuras
Sup. parcela	4.545 m ²
Sup. Vinculada a la calificación	4.545 m ² < 2 Ha (Informe de excepcionalidad)
Superficie construida	307,05 m ²
Ocupación	< 6,75 %
Altura máxima	< 8,5 m a cumbrera (11,75 m)
Retranqueos	> 15 m a eje de camino y 5 m a linderos

INFORME JURÍDICO.

I. EN CUANTO A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

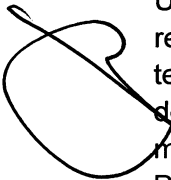
A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) del TR LOTAU y 37 del RSR.

En cuanto a la superficie objeto de replantación, la superficie fijada es de 2.492 m², superior por tanto al 50% de la superficie de la finca.

El TR LOTAU dispone en su artículo 63.1.2º.a) segundo párrafo que: "...basta para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones..., en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal".

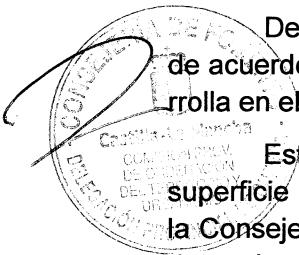
II. SOBRE EL INFORME PREVIO Y VINCULANTE FAVORABLE SOBRE LA EXCEPCIONALIDAD AL REQUISITO DE SUPERFICIE MÍNIMA Y DE PORCENTAJE DE OCUPACIÓN.

El presente informe se limita y tiene por objeto el establecer la excepcionalidad del requisito sustantivo de superficie mínima de la finca, que en este caso es objeto de valoración en el otorgamiento de la calificación urbanística.



El artículo 63.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, a la hora de establecer los requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones que se pretendan implantar en el suelo rústico, así como los usos y actividades a los que éstas últimas se destinen, dispone que la superficie mínima que deberán tener las fincas, así como la superficie máxima ocupada por las edificaciones, serán concretadas a través de una Instrucción Técnica de Planeamiento.

La citada instrucción fue aprobada por la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.



Descrita la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO INDUSTRIAL, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.4.a) de la ITP y 11.4.a) del RSR. Este Uso se desarrolla en el artículo 23 del RSR.

Establecido el Uso de la instalación, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden 4/2020, de 8 de enero de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Artículo 7. Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso industrial.

2. La superficie mínima de la finca será de tres hectáreas cuando se trate de municipios de más de 5.000 habitantes de derecho, y de dos hectáreas cuando se trate de municipios de 5.000 o menos habitantes de derecho, para las obras, construcciones e instalaciones vinculadas a:

a) Actividades industriales y productivas.

b) Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

3. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y de talleres de reparación de vehículos.

4. Lo dispuesto en los apartados anteriores regirá en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

5. La superficie máxima ocupada por la edificación e instalaciones en los casos previstos en los apartados 2 y 3 del presente artículo no podrá superar el 20% del total de la finca en suelo rústico de reserva y el 10% en suelo rústico no urbanizable de especial protección.



Por lo tanto, la instalación que nos atañe no cumpliría con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento, en cuanto a la superficie mínima de la finca.

Artículo 3. Superficie mínima de las fincas y superficie máxima ocupada por la edificación.

3. Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

a) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.

b) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.

c) Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios, salvo en el supuesto de usos y actividades vinculados al sector primario que no impliquen transformación de productos.

El informe al que se refiere el presente apartado se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

d) Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.

El Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por el Decreto 242/2004, de 27 de julio, dispone:

Artículo 7. Derechos de los propietarios de suelo rústico.

2. Los derechos anteriores comprenden:

b) La realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que excedan de las previstas en la letra anterior y se legitimen expresamente por la ordenación territorial y urbanística en los términos previstos en este Reglamento en el suelo rústico de reserva y, excepcionalmente, en el rústico no urbanizable de especial protección con las limitaciones establecidas en el artículo 12 del presente Reglamento.

Sobre este particular, y para lo que aquí nos interesa, indicar lo siguiente:

Nuestra legislación urbanística viene regulando tradicionalmente la posibilidad de autorizar determinados usos del suelo no urbanizable que, de otro modo, sólo podrían ubicarse en suelo previamente transformado. Estos procedimientos han venido proporcionando una vía sencilla para la implantación de actividades económicas vinculadas al medio rural en municipios sin planeamiento o con escasa capacidad de reacción para impulsar alteraciones del mismo que permitiesen ubicar tales actividades en su territorio. Desde este punto de vista, por tanto, no sólo no parece objetable esta normativa sino, antes bien, loable, por cuanto proporciona una cierta flexibilidad para un medio precisado de ella.

Sin embargo, el trecho que separa uso y abuso, en esta materia como en tantas otras, es corto. En ocasiones, municipios capaces de dotarse de gestionar suelo para usos productivos han venido recurriendo a estas autorizaciones, argumentando menores costes -privados- y plazos, para eludir los normales procesos de ordenación y gestión de suelos. El resultado ha sido, en tales casos, el

consumo de suelos aptos para su ordenación y gestión con nulos niveles de calidad y dotación consolidando usos que, satisfechos sus propios servicios, se niegan luego a participar en posteriores actuaciones de transformación. Y es que, por un lado y al igual que ha venido ocurriendo en las parcelaciones ilegales para uso residencial, nadie quiere pagar más por algo que considera que ya tiene. Además, por otro lado, estos procedimientos, en los supuestos típicos de usos productivos, permiten al titular de la explotación eludir los trámites urbanísticos precisos para su implantación y, especialmente, el elevado porcentaje de suelo de cesión, nunca inferior al treinta por ciento del ámbito, que, planeamiento mediante, debería realizar.

El 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, al igual que sus antecesoras, mantiene lo esencial de la regulación de las autorizaciones en suelo no urbanizable, ahora referidas al suelo rural. El artículo 13, tras establecer que " en el suelo en situación rural a que se refiere el artículo 21.2,a), las facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales", prevé igualmente que "con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales o que hayan de emplazarse en el medio rural".

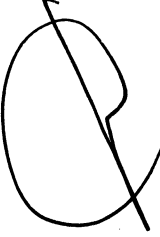
Si comparamos la regulación vigente con la anterior saltan a la vista varias novedades. Entre ellas, destaca especialmente la introducción de un nuevo supuesto que permite estimar la concurrencia del interés público o social en los actos y usos específicos de que se trate, la contribución a la ordenación y el desarrollo rurales. Frente a lo que exigía la regulación anterior, que imponía que tales actos y usos hubiesen necesariamente de emplazarse en el medio rural, lo que limitaba mucho las actuaciones autorizables por razón de tal vinculación, la nueva norma estatal, a priori, tiene escaso alcance limitativo en lo que respecta a los actos y usos susceptibles de autorización que no son únicamente los que hayan de emplazarse en el medio rural. Ahora puede autorizarse cualquier uso que contribuya a la ordenación y el desarrollo rurales.

Es preciso recurrir a criterios hermenéuticos que permitan reducir el concepto jurídico indeterminado utilizado por el legislador estatal, amplísimo. Para ello bien pudiera recurrirse, al justificar la concurrencia del interés público o social en los actos o usos de que se trate, a la reciente normativa de desarrollo rural recogida -en la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural. Y es que resultan muy relevantes a este respecto los objetivos establecidos en el artículo 2 de dicha norma o los conceptos de medio rural, zona rural o municipio rural de pequeño tamaño que prevé su artículo 3. Además, en el artículos 20 se concretan, entre las medidas para el desarrollo rural sostenible, las de diversificación económica, que incluyen el fomento de nuevas actividades de alto valor añadido, así como los procesos de integración vertical en la cadena alimentaria, para garantizar la consolidación del sector agroalimentario, silvícola y el derivado de la caza y la pesca en las zonas rurales, la potenciación de la seguridad alimentaria, el apoyo al sector del comercio en el medio rural y la modernización de los equipamientos públicos comerciales, el fomento del turismo rural o la utilización sostenible de los recursos geológicos, además del genérico establecimiento de programas operativos específicos en relación con las actuaciones cofinanciadas por la Unión Europea o de apoyo a las iniciativas locales de desarrollo rural según el enfoque LEADER. Este precepto, complementado con el artículo 22 de la misma Ley, dedicado a la creación y mantenimiento del empleo en el medio rural, proporcionan un marco interpretativo adecuado de la previsión contenida en la Ley de suelo.

Por ello cualquier actuación que tienda al fomento de la actividad económica y el aprovechamiento sostenible de los recursos disponibles como objetivo de la recuperación sociodemográfica es de relevante interés social y económico.

De acuerdo con todo lo expuesto, puede concluirse que en este supuesto queda justificada la excepcionalidad, y que la instalación es de relevante interés social o económico.

Por todo ello, la instalación objeto de informe cumple con los requisitos exigibles para que se informe favorablemente la excepcionalidad al cumplimiento del requisito sustantivo de superficie mínima de la finca. A saber:

- 
1. Justificación desde un punto de vista técnico.
 2. Se trata de un uso industrial. La actividad y las obras son de relevante interés social y económico. Para ello disponemos del informe previo favorable del Servicio de Industria y Energía de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible.
 3. No se trata de usos residenciales.
 4. La actuación resulta compatible con el carácter rural del suelo.
 5. La finca vinculada a la instalación son las parcelas 1025 y 1029 Polígono 31, que tiene una superficie total y vinculada de 4.545 m².

ACUERDO FINAL



En base a lo expuesto:

De acuerdo con los artículos 3.3.c) de ITP y el art. 10.1.m) 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 del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad que el informe sea favorable a la reducción de la superficie mínima de la finca de la actuación solicitada, en los términos indicados.

-. De acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del Reglamento de Suelo Rústico y el art. 10.1.g) 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 otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado., **condicionando su eficacia** a la obtención de los pertinentes informes/autorizaciones por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES** en materia de afección al patrimonio arqueológico, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de ENGUÍDANOS Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración fijado.

Así mismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo,



Y es que conviene recordar que el primer inciso del párrafo tercero del apartado primero del artículo 13 del TRLSRU, admite tal posibilidad "con carácter excepcional". Y tal previsión, que proviene de la normativa anterior, dista mucho de ser una mera cláusula de estilo carente de efectos jurídicos. Buena muestra de ello proporciona la **Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 2008** (recurso 2861/2004), que sintetiza la jurisprudencia del Alto Tribunal citando su anterior Sentencia de 14 de abril de 2004 (casación 6933/2001) en los siguientes términos literales:

"(1) que las edificaciones e instalaciones autorizables son las que cumplan conjuntamente dos requisitos: que sean de utilidad pública o interés social y que hayan de emplazarse en el medio rural (por todas, sentencia de 30 de octubre de 1995); requisitos, ambos, que han de ser justificados por el solicitante de la autorización, tal y como prevé el artículo 44.2.1.d) de aquel Reglamento (misma sentencia);

(2) la utilización del suelo no urbanizable presupone, por su propia naturaleza y como criterio general, el de prohibición de construcciones, edificaciones instalaciones; por ello, la posibilidad de aquella autorización, en cuanto excepción a una norma general prohibitiva, ha de ser interpretada en sentido siempre restrictivo y tras haber quedado perfectamente acreditados aquellos requisitos (sentencias, entre otras, de 23 de diciembre de 1996 y 26 de noviembre de 2000); y

(3) esa necesaria interpretación restrictiva determina que la utilidad pública o el interés social no pueda identificarse; sin más, con cualquier actividad industrial, comercial o negocial, en general, de la que se derive la satisfacción de una necesidad de los ciudadanos, ya que la extensión de la excepción legal a todo este tipo de instalaciones o actividades, que claro está suponen una mayor creación de empleo y riqueza, supondría la conversión de la excepción en la regla general (sentencia, entre otras, de 23 de diciembre de 1996)..."

Que la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento ha aprobado, con fecha 25 de mayo de 2017, la Instrucción nº 5.- Excepción de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en suelo rústico, publicada en el DOCM nº 152 de fecha 7 de agosto de 2017, que tiene por objeto aclarar el alcance de la excepción a la aplicación de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en actividades en suelo rústico, a que se refiere el punto 3 del artículo 3 de la ITP.

Con el objeto de justificar el relevante interés social o económico del caso que nos ocupa, debe considerarse la siguiente normativa, Reglamento (UE) nº 1303/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013 y Ley 5/2017, de 30 de noviembre, de Estímulo Económico de Zonas Prioritarias en Castilla-La Mancha que en su disposición adicional primera indica que al objeto de fomentar el tejido empresarial en determinadas zonas de la región que precisen de un especial estímulo, se acogerán a los instrumentos previstos en esta ley, aquellos municipios que acordó el Consejo de Gobierno dentro de la distribución municipal de la Inversión Territorial Integrada (ITI) Castilla-La Mancha que figura en el anexo del Decreto 31/2017, de 25 de abril, por el que se establece el procedimiento de gobernanza de la Inversión Territorial Integrada (ITI) de Castilla-La Mancha, en dicho anexo figura la provincia de Cuenca, con actuación preferente en núcleos de población de menos de 2.000 habitantes. Cuenca, reúne todos los requisitos: gran dispersión territorial de los núcleos de población, baja densidad, dificultad orográfica, dificultad en la gestión de recursos y servicios sobre el terreno, elevado envejecimiento de la población, nivel acentuado de pobreza y exclusión, elevado índice de ruralidad, desempleo, declive económico.



que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.

- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Fijar el importe de concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación en cuantía del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar (Art. 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

PUNTO 4.5.- EXPTE. 70/21. PROYECTO DE "MINI PARQUE EÓLICO PEÑA AGUDA 4 MW MW", PROMOVIDO POR "EÓLICAS LAS CONTIENDAS, S.L.U.", EN ENGUÍDANOS (CUENCA).

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

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

1. Solicitud de licencia municipal de 12 de abril de 2021.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 85 de 5-5-2021 y nº 114 de 17-6-2021.
 - Periódico "LAS NOTICIAS DE CUENCA" del 7 al 13-5 y 11 al 17-6-2021.
 - Tablón de anuncios y sede electrónica

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 19 de julio de 2021.

3. Acreditación municipal de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, de fecha 20 de julio de 2021.
4. Informe municipal, de fecha 20 de julio de 2021, relativo, entre otras, a las siguientes cuestiones:
 - g) Conformidad de la solicitud con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio o uso del suelo.

- h) Conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.
- i) Inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
5. Certificado municipal de fecha 6 de julio de 2021, donde se establece que los terrenos donde se ubica el parque eólico son clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental, Natural y de Infraestructuras.
6. Declaración responsable del cumplimiento de la Directiva de Servicios de fecha 12 de abril de 2021.
7. **Resolución de fecha 12 de mayo de 2021, de la Dirección General de Transición Energética, sobre autorización administrativa previa y autorización administrativa de construcción del parque eólico denominado "Peña Aguda" 4 MW y sus infraestructuras de evacuación, solicitado por la sociedad Eólicas Las Contiendas, S.L.U.**
"...en su virtud se resuelve:
Otorgar a Eólicas Las Contiendas, S.L.U. la Autorización administrativa previa y de construcción de las instalaciones eléctricas de referencia, con las características anteriormente indicadas, sujeta a las siguientes condiciones: ". Condiciones que se dan por reproducidas.
8. Resolución de 23/03/2021, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Cuenca, por la que se formula la declaración de Impacto Ambiental (DOCM nº 63 de 5-4-2021).
9. Resolución favorable de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 21/12/2020 en relación a la afección al Patrimonio Histórico en general y Arqueológico en particular.
10. Autorización punto de conexión propiedad de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. de fecha 20/03/2019.
11. Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 13 de febrero de 2020.
12. Informe de fecha 14 de febrero de 2020 de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea en materia de Servidumbres Aeronáuticas. Expediente: P20-0038.
13. Resolución de Alcaldía de fecha 24 de junio de 2021 de autorización de uso común especial de los caminos municipales afectados (polígono 30, parcela 9010).
14. Contrato de derecho de superficie de fecha 3 de noviembre de 2020 entre el Ayuntamiento y la promotora.
15. Solicitud de informe a la Diputación Provincial en relación con la CUV 5014, de fecha 2 de junio de 2021.

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

ESTUDIO TÉCNICO.

Referencia: 2701/00746 (DP: 162701-00052-16210202026-16240205987).

• **Titular:** EÓLICAS LAS CONTIENDAS, S.L.U. NIF: B47668751.

• **Documentación Técnica:**

Proyecto Técnico de ejecución: Mini Parque Eólico "Peña Aguda" y su infraestructura eléctrica de evacuación 20 kV en T.M. Enguídanos (Cuenca), con visado del COIAB nº29319 de 20/11/2019, y Anexo de Modificación de Proyecto- Fe de erratas, con visado nº 1921 de 25/1/2021, y declaración responsable de técnico competente proyectista de, en cumplimiento del artículo 53.1.b de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, y suscritos por D. Jorge Córdoba López.



• **Situación:** Término municipal de Enguádanos (Cuenca). Polígono 30. Coordenadas UTM aerogeneradores (ETRS 89): AEG1 (X:615.540 Y:4.395.263), AEG 2 (X:615.625 Y:4.395.524), AEG 3 (X:615.951 Y:4.395.595).

• **Características principales:** Parque eólico "Peña Aguda" de 4 MW e infraestructuras de evacuación. Las actuaciones a realizar son:

1. Instalación de 3 aerogeneradores, modelo GE1.5s de velocidad de giro variable de 1.500 kW de potencia nominal cada uno, con rotor de 70,5 m de diámetro y 64,7 m de altura de buje sobre torre metálica tubular. Incluyen generador asíncrono trifásico, sistemas de orientación y control, línea subterránea de 14 m, 0,69 KV, de interconexión con centro de transformador (CT) de 1.600 KVA 0,69/20 KV en caseta independiente. Con limitación de potencia: AEG1 a 1,4 MW, AEG2 y AEG3 a 1,3 MW

2. Línea subterránea, 20 kV s/c, de interconexión entre los aerogeneradores de 1389 m de longitud. Número de expediente: 16210202026. Conductor: RH5Z1 12/20 KV sección de Al y 240 mm². Formada por 3 tramos: Tramo 1 AEG3 con AEG2 de 444 m de longitud, tramo 2 AEG2 con AEG1 de 507 m de longitud y tramo 3 conexión del AEG1 con CPCM de 438 m de longitud.

3. Centro de protección, control y medida CPCM, con transformador de SSAA de 50 KVA, celdas de medida, protección y control. Acometida subterránea de 24 m de longitud de conexión del CPCM con el centro de seccionamiento (CS). Conductor: HEPRZ1 Al 12/20 kV de 3 x 240 mm².

4. Centro de seccionamiento (CS), con transformador de SSAA de 50 KVA, celdas de protección y control mediante comunicación por GPRS.

5. Acometida aéreo-subterránea de compañía, 20 KV, con dos tramos: Tramo 1 subterráneo, entre CS y apoyo 27976- bis, en distribución anillada de 2 x 37 m, con entronque aéreo -subterráneo de 2 x 12 m de longitud aproximadamente, tramo 2 aéreo, entre los apoyos 27976bis y 27976 de la línea aérea "Partidor" en distribución anillada de 2 x 24 m de longitud. Instalación del apoyo 27976-bis metálico y de celosía de inicio y fin de línea.

6. Otros: Red de comunicaciones mediante cable de fibra óptica y red de tierras, viales de acceso, excavación y cimentación, etc...

Las instalaciones de los puntos 4 y 5 se cederán a la compañía distribuidora.

• **Presupuesto total de ejecución material:** 825.182,57 €

• **Finalidad:** Producción de energía eléctrica mediante generación eólica y su posterior transformación y evacuación.

• **Evacuación:** Dispone de permiso de acceso y conexión a la red de distribución de 20 kV, y una potencia de 4000 kW, por medio de la respuesta de i-DE Redes Eléctricas Inteligentes e informe favorable de aceptabilidad desde la perspectiva de la operación del sistema por afección a la red de transporte en la subestación OLMEDILLA 400 kV.

• **Finalidad:** Producción de energía eléctrica y vertido a la red de distribución

Las parcelas afectadas por la construcción y paso al parque:

- Polígono: 27 Parcelas: 73 y 9006

- Polígono: 29 Parcela: 9002

C. P. O. T. U. 6 / 2 0 2 1

P á g i n a 99 | 108

- Polígono: 30 Parcelas: 99, 9003, 9005, 9006, 9008, 9009, 9010 y 9031
- Polígono: 31 Parcela: 9013

INFORME JURÍDICO.

Descrita a grandes líneas la instalación, se desprende que el USO de la misma es un USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4.c) segundo guion del RSR. Según este precepto, se considera como Uso dotacional de equipamientos de titularidad privada, *"los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución."* Este Uso se desarrolla en el artículo 29 del RSR.

Establecido el Uso del proyecto, debe de analizarse si se cumplen los requisitos de superficie mínima y % máximo de ocupación establecidos en la Orden 4/2020, de 8 de enero de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (en adelante Instrucción Técnica de Planeamiento).

Esta norma, en su artículo 11 establece para este Uso que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretende implantar, no fijando porcentaje máximo de ocupación por la edificación.

Por lo tanto, el proyecto que nos atañe cumple con lo establecido al respecto por la Instrucción Técnica de Planeamiento. El procedimiento de calificación urbanística se ha tramitado en legal forma, cumpliendo los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos tanto los requisitos sustantivos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Planeamiento (tal y como se ha expuesto en el Informe Técnico), como administrativos pertinentes, asimismo queda concretado el contenido de la calificación.

A su vez, ha quedado debidamente justificado, de conformidad con los artículos 60 y 61 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección. De todo lo expuesto hasta el momento se deduce que nos encontramos ante un acto sujeto a la obtención de la pertinente calificación urbanística, según lo exigen los artículos 54.1.3º b) y 54.4 del TR LOTAU y así como 37 del RSR.

Superficie objeto de replantación, la determinada en la Declaración de Impacto Ambiental mentada y el proyecto (14.002 m2).

El TR LOTAU dispone en su artículo 63.1.2º.a) segundo párrafo que: *"...bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones..., en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal"*.

ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1 del RSR y el art. 10.1.g) 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 otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado, **condicionando su eficacia** a la obtención de la pertinente informe/autorización por parte de la **DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE CUENCA**, en materia de carreteras, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por



el Ayuntamiento de ENGUÍDANOS Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos conforme al plan de restauración.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Fijar en un 3% del importe total de la inversión del proyecto en concepto de canon de participación pública en el uso y aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística, del que dos tercios corresponden al municipio en el que se desarrolle la actuación y el tercio restante a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (1).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

(1) El importe correspondiente a la participación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en el canon de participación pública correspondiente al uso y aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística, conforme a lo establecido en el artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR, se hará efectivo mediante autoliquidación en el Modelo 046, en concepto de Ingresos Diversos (5003), haciendo constar en la descripción del ingreso el siguiente texto:

"INGRESO EN EL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO DE LA JCCM EN CONCEPTO DE CANON URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO, PROMOVIDO POR, EN EL MUNICIPIO DE"

(El ingreso no lleva IVA)

PUNTO 5º.- Expedientes de licencias urbanísticas en municipios sin planeamiento urbanístico, para **informe preceptivo y vinculante**, de conformidad con la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, **si procede**:

PUNTO 5.1.- EXPTE. 4/21. Solicitud de Dº. JESÚS NIEVA LÓPEZ relativa al "PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA", situada en el término municipal de TORRALBA, 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 Torralba, con fecha de entrada 13 de julio de 2021, solicitando el informe previsto en la Disposición Transitoria Primera del RP LOTAU, adjuntando los siguientes documentos:
- Solicitud de licencia de obra mayor para Vivienda Unifamiliar Aislada.
 - Proyecto Básico y de Ejecución de Vivienda Unifamiliar Aislada.
 - Informe técnico municipal de fecha 6 de julio de 2021.

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

Se trata un de PROYECTO BASICO Y EJECUCION de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA desarrollados en planta baja.

Emplazamiento: Polígono 516, parcela 5041. Superficie 1.119 m2.

Emplazamiento:

CALLE PAJUDEROS S/N. POLIGONO 516-PARCELA 5041
16842-TORRALBA (CUENCA).

Parcela:

La edificación se proyecta sobre la parcela:

- CALLE PAJUDEROS S/N de referencia catastral 16218A516050410000LZ.

El solar formado es de forma poligonal irregular, abriendo por varios de sus lados a la Calle Pajuderos, por la parte superior con un camino que sirve de servidumbre a otras fincas, y por los otros con otras fincas colindantes.

El solar tiene unos desniveles que quedan reflejados en los planos del proyecto.

Normativa
urbanística:

NORMAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE LA PROVINCIA DE CUENCA PARA MUNICIPIOS DE LA ALCARRIA. ZONIFICACIÓN CASCO URBANO.

USO

Permitido : Residencial
Proyectado: Vivienda Unifamiliar

PLANTAS

Permitido : 2
Proyectado: 1

OCUPACIÓN

Permitido : 100%
Proyectado: inferior

ALTURA

Permitido : 6,80 m.
Proyectado: inferior

PROFUNDIDAD
MÁXIMA

Permitido : 25 m.
Proyectado: inferior



CUADRO DE SUPERFICIES

1. SUPERFICIES UTILES POR PLANTAS

PLANTA BAJA

VIVIENDA	TOTAL
PLANTA BAJA	191.67
Hall-distribuidor	12.57
Salón-comedor-cocina	39.05
Dormitorio doble 1	16.45
Baño 1	06.54
Dormitorio doble 2	12.22
Dormitorio doble 3	09.08
Dormitorio doble 4	11.20
Baño 2	05.00
Garaje	76.76
Porche de acceso (04.48/2)	02.80

TOTAL SUP. UTIL VIVIENDA (m2)

191.67

2. SUPERFICIES CONTRUIDAS POR PLANTAS

SUP. CONS. PLANTA BAJA (m2)

226.39

TOTAL SUP. CONTRUIDA EDIFICACIÓN

226.39

3. SUPERFICIES CONTRUIDAS POR USOS

USO DE GARAJE E INSTALACIONES

PLANTA BAJA	89.53
TOTAL SUP. CONTRUIDA DE GARAJE E INSTALACIONES (m2)	89.53

USO DE VIVIENDA

PLANTA BAJA	136.86
TOTAL SUP. CONTRUIDA DE VIVIENDA (m2)	136.86

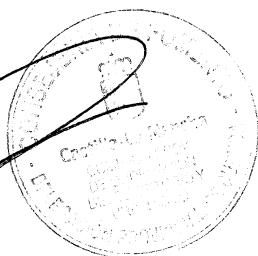
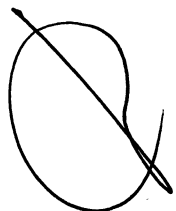
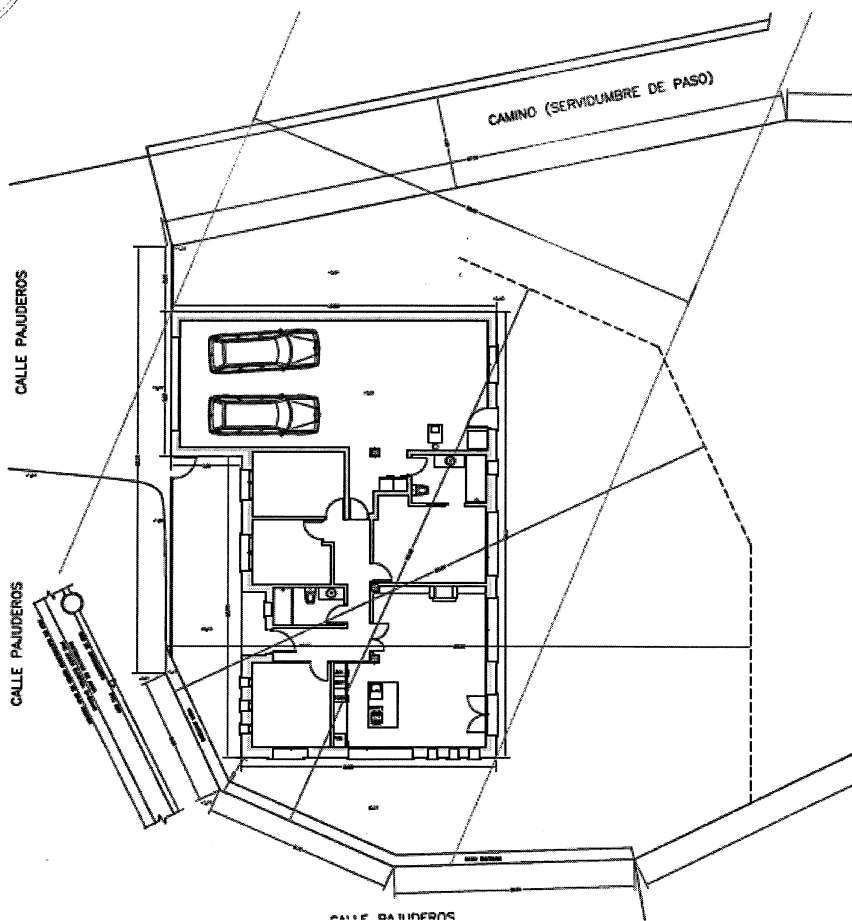
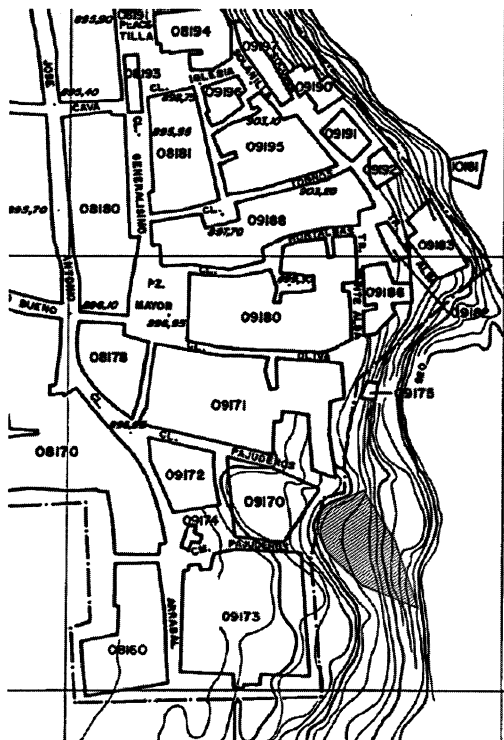
TOTAL SUP. CONTRUIDA EDIFICACIÓN (m2)

226.39

4. SUPERFICIES DE SOLAR

SUPERFICIE DE SOLAR

1.119,00 m2





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 Torralba 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:

- Torralba, es un municipio sin planeamiento.
- La parcela linda con viario C/ Pajuderos.
- Las edificaciones tienen un fondo inferior a 25 metros e inferior a 20 metros de frente.

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 Torralba.

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.

PUNTO 6º.- Dar cuenta a la CPOTU, del seguimiento de las calificaciones urbanísticas condicionadas.

La CPOTU 3/2016 de 28 de septiembre de 2016, acordó:

*“Por último, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo **ACUERDA** por unanimidad que se lleve a cabo un seguimiento del cumplimiento de los aspectos condicionados incluidos en el otorgamiento de las calificaciones urbanísticas anteriores, de modo que se ponga periódicamente en conocimiento de la Comisión el grado de cumplimiento de los aspectos condicionados que se hubieran incluido en las licencias o calificaciones otorgadas.”*

Se ha creado un registro específico para su seguimiento. A fecha de hoy se han cumplimentado las siguientes calificaciones condicionadas:

5º.1. C.U. 26/20.

PUNTO 4.1.- EXPTE. 26/20. Proyecto de “LAAT 20 KV Y CENTRO DE TRANSFORMACIÓN AÉREO 100 KVA Y CENTRO DE SECCIONAMIENTO Y MEDIDA”, promovido por BODEGAS VICTORIANAS, S.A. dentro del término municipal de LOS HI-NOJOSOS (Cuenca).

FECHA DE LA CPOTU: 09 de octubre de 2020.



ACUERDO FINAL

En base a lo expuesto, de acuerdo con los artículos 38 y 42.1. del RSR y el art. 10.1.g) 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 otorgar la calificación solicitada para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado, **condicionando su eficacia** a la obtención de los pertinentes informes/autorizaciones por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES** en materia de patrimonio cultural, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de LOS HINOJOSOS. Una vez concedida la licencia lo notificará a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

El Ayuntamiento de **Los Hinojosos**, con fecha 22 de junio de 2021, de conformidad con el artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril, remite la documentación requerida para la finalización del expediente de calificación urbanística

26/20

Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 16 de marzo de 2021.

-. Resolución de Alcaldía de fecha 21 de junio de 2021, sobre concesión de Licencias de Obras.

PUNTO 7º.- Dar cuenta a la CPOTU, del seguimiento de los expedientes finalizados por desistimiento.

Con fecha 16 de octubre de 2019 se ha publicado en el DOCM, el acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión de 04/10/2019, relativo a la delegación de competencias en la persona titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca para la resolución de los procedimientos relativos a materias competencia de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, cuya finalización se produzca por desistimiento, renuncia, caducidad o imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas.

Relación de expedientes finalizados:

CALIFICACIONES URBANÍSTICAS:

Expte. 63/20

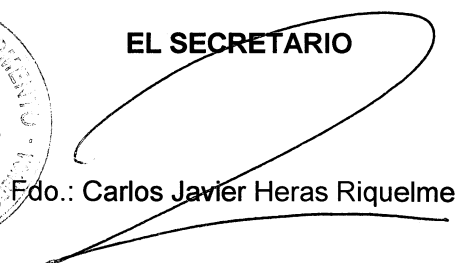
NAVE PARA ALMACENAJE DE APEROS AGRÍCOLAS
PROMOTORA: DELCON AGRARIA, S.L.
MUNICIPIO: EL PROVENCIO

PUNTO 8º.- RUEGOS Y PREGUNTAS

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las 11:00 horas del día y en el lugar más arriba señalado, de lo que doy fe como Secretario de la Comisión.


VºBº
EL PRESIDENTE
Fdo.: José Antonio Carrillo Morente




EL SECRETARIO
Fdo.: Carlos Javier Heras Riquelme