

III.- OTRAS DISPOSICIONES Y ACTOS

Consejería de Fomento

Resolución de 01/08/2022, de la Secretaría General, por la que se publica el Acuerdo de 01/08/2022, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente la innovación para la agrupación de parcelas dotacionales del Proyecto de Singular Interés área dotacional El Terminillo en Cuenca, promovida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha a través de la Consejería de Fomento. [2022/7352]

De acuerdo con lo establecido en el artículo 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en el artículo 33.3.b) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, se acuerda publicar en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 1 de agosto de 2022, con el siguiente tenor literal:

“1.- Aprobar definitivamente la innovación para la agrupación de parcelas del Proyecto de Singular Interés “Área dotacional “El Terminillo” en Cuenca” promovida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha a través de la Consejería de Fomento, que se ejecutará conforme a lo dispuesto en el artículo 172.b) del reglamento de la actividad de ejecución del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio y de la actividad urbanística, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril (TRLOTAU), y las prescripciones complementarias que figuran en el anexo adjunto, según consta en el expediente del Consejo.

2.- Ordenar la publicación íntegra del Acuerdo en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en, al menos, un periódico de los de mayor difusión en la comunidad autónoma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33.3 b) del TRLOTAU y en los artículos 129.2 y 156 del Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre (RP), además de en el portal de transparencia de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y en la página web de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento. Por último, la normativa urbanística modificada por la innovación, de conformidad con el artículo 156.1 del RP, también se publicará en el boletín oficial de la provincia de Cuenca. todo ello en el plazo de quince días hábiles desde la adopción del presente acuerdo.”

Anexo

Prescripciones complementarias al Acuerdo:

Preliminar: Antecedentes.

El Proyecto de Singular Interés (PSI) “Nueva Área Dotacional El Terminillo (Cuenca)”, se aprobó definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 15 de septiembre de 2009 (DOCM, nº 183, de 18 de septiembre de 2009). En adelante PSI vigente.

Con fecha 26 de octubre de 2009, se publicó Resolución de 15 de octubre de 2009, de la Dirección General de Planificación Territorial, por la que se acuerda publicar la normativa urbanística contenida en el PSI “Nueva Área Dotacional El Terminillo (Cuenca)” aplicable con carácter transitorio en tanto se producía la adaptación del planeamiento urbanístico municipal.

Primera: Determinaciones.

La presente Innovación del PSI, promovida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha a través de la Consejería de Fomento, se ha tramitado de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 33 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 de Castilla-La Mancha (en adelante, TRLOTAU) y en artículo 126 y siguientes del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, RP), con la consideración de los artículo 172 y siguientes del Decreto 29/2011, de 19 de abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU (en adelante RAE).

El documento técnico que conforma la Innovación del PSI contiene las determinaciones exigidas tanto en el artículo 20 del TRLOTAU como en el artículo 15 del RP para permitir su desarrollo, cuya ejecución se realizará sobre la base de los correspondientes proyectos técnicos que concreten las infraestructuras, edificaciones y obras complementarias de urbanización (interiores al ámbito) previstas en el mismo, según lo establecido en el artículo 22 del TRLOTAU.

Los proyectos de ejecución que desarrollen la presente Innovación deberán atender las observaciones señaladas en la Prescripción complementaria "Decimosegunda: Cumplimiento de otros condicionantes" de este Anexo.

Las presentes determinaciones se refieren y son aplicables a todo el ámbito de la presente innovación, con una superficie total de 41.339,43 m² de suelo (ámbito de la Innovación).

El plano de delimitación de la Innovación del PSI dentro del ámbito del PSI "Nueva Área Dotacional "El Terminillo" en Cuenca" vigente figura en el Anexo I, y en el Anexo II, se reconoce la ordenación del ámbito de la presente Innovación.

Cualquier modificación o alteración del contenido de la Innovación que no afecte a sus determinaciones esenciales (art. 20.1 TRLOTAU), así como la subsanación de posibles errores, omisiones o deficiencias que requieran la adaptación de las instalaciones, obras o edificaciones previstas, habrán de ser comunicadas para su aprobación por la Consejería de Fomento. Todas aquellas otras modificaciones o alteraciones distintas de las referidas anteriormente habrán de ser tramitadas por el mismo procedimiento seguido en la aprobación de la presente Innovación.

Segunda: Entidad promotora

La entidad promotora es la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha a través de la Consejería de Fomento.

Tercera: Descripción y objeto de la Innovación del PSI

La Innovación del PSI contiene la definición de las infraestructuras, edificaciones, así como de las obras complementarias de urbanización (interiores al ámbito) y el régimen jurídico de los terrenos, necesarios para su correcto funcionamiento.

De acuerdo con el contenido de la documentación presentada, la presente Innovación mantiene el objeto del PSI vigente, esto es, construir una ciudad sanitaria universitaria y otras instalaciones complementarias en el municipio de Cuenca, siendo el objeto de la presente innovación la agrupación de las parcelas 4, 5, 6, 7 y 8 del PSI vigente destinadas a usos públicos de carácter deportivo, cultural y administrativo-universitario, para la generación de una nueva parcela lucrativa (7-PSI-D-D) con una superficie de suelo de 35.138,52 m² destinada exclusivamente a un uso dotacional privado deportivo, para la construcción de un Campus Deportivo, generando una edificabilidad lucrativa en 10.541,56 m²c.

A efectos de garantizar el cumplimiento de los estándares dotacionales mínimos fijados en los artículos 31.1.c) y d) del TRLOTAU y 22 del RP, se reconocen las siguientes parcelas de cesiones obligatorias: 8-PSI-D (2.066,97 m²), 9-PSI-ZV1 (1.098,55 m²), 9-PSI-ZV2 (2.059,33 m²) y 9-PSI-ZV3 (976,06 m²), además del 10% de cesión de aprovechamiento lucrativo a favor de la administración actuante.

Cuarta: Plazos de inicio y terminación de las obras contenidas en la Innovación del PSI

Las obras de urbanización y de edificación deberán iniciarse en el plazo máximo de 1 año desde la adjudicación del concurso y un mes desde la aprobación definitiva de los proyectos técnicos de ejecución que definan las obras, debiendo en todo caso concluir en el plazo total máximo de 4 años desde la aprobación definitiva de la presente Innovación.

Quinta: Justificación de la viabilidad económica

Dando cumplimiento a lo exigido en el artículo 20.1 g) TRLOTAU, respecto de la viabilidad económica financiera de la innovación, significar que, siendo la promoción de esta Innovación del PSI pública, la misma, no conlleva cargas o costes para la administración pública que lo promueve, toda vez que será al tiempo de determinar el sujeto responsable de su ejecución, seleccionado en procedimiento de concurrencia competitiva, cuando se analice la viabilidad para el adjudicatario.

Será el proyecto empresarial el que prioritariamente definirá la propuesta de mejora social y económica que conlleve e incluya las garantías de ejecución (conforme a la prescripción novena) y medios adscritos que legalmente se establezcan dentro del procedimiento.

Sexta: Forma de gestión para la ejecución del proyecto

Las obras de urbanización y edificación que implica la presente innovación del PSI se realizarán por cuenta y riesgo del sujeto que resulte adjudicatario del proceso de concurrencia competitiva, que para su ejecución y la adquisición de la parcela resultante de esta innovación gestionará directamente la JCCM, propietaria del suelo, de conformidad con lo previsto en el artículo 172.b) del RAE. Asimismo, la enajenación que corresponde a esta Innovación del PSI se hará de acuerdo con los artículos 79.3 y 79.4 del TRLOTAU.

Séptima: Cumplimiento de la normativa ambiental

La presente Innovación no conlleva modificaciones que puedan implicar la alteración de las condiciones contenidas en el PSI vigente, sobre el que se emitió Resolución de 28 de julio de 2008 de la Dirección General de Evaluación Ambiental (DOCM, nº 168, de 8 de agosto de 2008), por lo que sigue obligado a su cumplimiento.

Asimismo, por pronunciamiento expreso del órgano ambiental, en la tramitación de la presente Innovación, no es preceptiva ninguna de las tramitaciones reconocidas en la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha; ni la Evaluación Ambiental Estratégica como "Plan o Programa", ni la Evaluación de Impacto Ambiental como "Proyecto", en ninguna de sus modalidades (ordinaria y simplificada).

Octava: Régimen jurídico de los terrenos y deberes derivados de la clase de suelo

De conformidad con lo previsto en el artículo 42.1 a) TRLOTAU, la aprobación de los Proyectos de Singular Interés producirá, de conformidad con su contenido la vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

En el PSI vigente, el área de El Terminillo de Cuenca está recogida como sistema general de dotaciones públicas, con destino a los usos previstos en tal instrumento de ordenación aprobado (sanitario-asistencial, deportivo, cultural, administrativo-institucional y viario).

La presente Innovación del PSI conserva la clasificación de suelo urbanizable de la superficie incluida en su ámbito (41.339,43 m²) y mantiene el uso global mayoritario previsto para los terrenos afectados (dotacional).

No obstante, aunque el PSI vigente no preveía edificabilidad lucrativa para las parcelas dotacionales públicas (parcelas 4, 5, 6, 7 y 8) puesto que se destinaban íntegramente a fines de naturaleza pública, con la presente Innovación, se modifica la calificación de la parcela resultante (7-PSI-D-D) que pasa a tener un uso dotacional privado con un aprovechamiento de 10.541,56 m²c.

Lo anterior determina, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 31 y 39.2 TRLOTAU y 120.1 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, la necesidad de efectuar las cesiones de dotaciones y zonas verdes (parcelas 8-PSI-D, 9-PSI-ZV1, 9-PSI-ZV2 y 9-PSI-ZV3) además del 10% de cesión de aprovechamiento lucrativo a favor de la administración actuante.

Asimismo, el carácter de bien patrimonial que la parcela adquiere como consecuencia de la presente Innovación posibilita su posterior enajenación mediante concurso de acuerdo con los artículos 79.3 y 79.4 del TRLOTAU y 172 del RAE.

Por tanto, el régimen jurídico de los terrenos incluidos en el ámbito objeto de actuación es el previsto en los artículos 68 del TRLOTAU, para el suelo urbanizable, en atención a los artículos 51 y siguientes donde se tratan de los deberes de cada clase de suelo.

El documento técnico contiene la normativa urbanística (Ordenanzas reguladoras) que serán de aplicación al ámbito objeto de actuación, sin perjuicio de su debida incorporación al planeamiento municipal de Cuenca conforme al artículo 119.4 del RP.

A fin de posibilitar los usos previstos en la presente Innovación del PSI, se generan unas Ordenanzas propias para definir las condiciones particulares en materia de usos, alineaciones ocupaciones, retranqueos, alturas, vuelos, edificabilidad, etc, de cada una de las parcelas resultantes, que se modifican con respecto a las contenidas en el PSI vigente.

Las ordenanzas quedan incluidas en las Fichas Urbanísticas de cada una de las parcelas resultantes en la Innovación que se incluyen en el Anexo V de la Memoria.

Novena: Garantías a constituir en virtud de lo dispuesto en el artículo 20.1.l) del TRLOTAU.

La ejecución y financiación de las obras de urbanización (interiores al ámbito) y edificación incluidas en el ámbito de la presente Innovación se llevarán a cabo por el adquirente de la parcela resultante, seleccionado en procedimiento público. De este modo, se hace coincidir temporalmente la enajenación de la parcela con la ejecución de las correspondientes obras, con el fin de cumplir un doble objetivo: la corrección de la urbanización prevista en el ámbito de la Innovación y la edificación e instalación efectiva de la actividad.

Como consecuencia de lo anterior, las garantías concernientes al cumplimiento de las obligaciones dimanantes de la presente Innovación serán las que se establezcan con motivo del futuro concurso que regule su adjudicación, con las particularidades que deriven de la regulación procedimental que resulte en aplicación del artículo 172.b) del RAE.

Décima: Inscripción de las parcelas resultantes de la Innovación

En el expediente administrativo, deberá quedar debidamente acreditada la inscripción de las parcelas resultantes de la presente Innovación en el Registro de la Propiedad.

A fin de posibilitar los usos previstos en la presente Innovación del PSI, se generan unas Ordenanzas (denominadas "norma zonal") propias para definir las condiciones particulares en materia de alineaciones, ocupaciones, alturas, vuelos y edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes, que se modifican con respecto las contenidas en el PSI vigente.

Las ordenanzas quedan incluidas en las Fichas Urbanísticas de cada una de las parcelas resultantes en la Innovación que se incluyen en el Anexo V de la Memoria.

Decimoprimera: Aprobación de los proyectos técnicos.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 22.3 del TRLOTAU, y puesto que está Innovación es promovida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha a través de la Consejería de Fomento, los proyectos técnicos que la desarrollen se aprobarán por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Dichos proyectos que, sin perjuicio de las obligaciones tributarias, no estarán sujetos a licencia municipal, serán trasladados a la Corporación Local en cuyo término municipal se vayan a realizar las obras correspondientes, tanto para su conocimiento como para su informe previo, en su caso.

Decimosegunda: Cumplimiento de otros condicionantes

Según se recoge en el Acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, adoptado en sesión celebrada el 25 de julio de 2022, los proyectos técnicos de ejecución de obras de urbanización o edificaciones que desarrollen la presente Innovación del Proyecto de Singular Interés:

- Deberán cumplir los requerimientos técnicos (condiciones específicas) y documentales (estudios complementarios), así como obtener las autorizaciones o permisos para realizar las obras que les sean requeridos por el resto de Administraciones (Confederación Hidrográfica del Júcar, D.G de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agencia Urbana,...) y organismos que puedan verse afectados u operadores de infraestructuras o servicios.
- Deberán prever, de forma inequívoca, la obligación y el compromiso asumidos por la empresa adjudicataria respecto a la reposición de las obras y servicios de titularidad pública que pudieran verse afectados por la ejecución de dichas obras, en el tiempo y forma que prescriban las entidades públicas titulares de las mismas.
- Deberán incorporar las medidas de seguimiento y los condicionantes recogidos en la Resolución de 28 de julio de 2008 de la Dirección General de Evaluación Ambiental (DOCM, nº 168, de 8 de agosto de 2008) del PSI vigente, así

como las del Proyecto de Urbanización incluidas en la Resolución de 13 de mayo de 2009 de la Dirección General de Evaluación Ambiental (DOCM, nº 100, de 27 de mayo de 2009), principalmente en lo referido a:

- Sus afecciones (hidrología, eficiencia energética, suelo, paisaje, residuos, contaminación, etc.) y los criterios y recomendaciones para optimizar su integración en el medio.
- Seguimiento y vigilancia, incluyendo el control externo de los puntos críticos.
- Establecer que, antes del inicio de las obras, previo al inicio de la actividad y anualmente durante los cinco años siguientes desde el inicio de la actividad, se aportará la documentación adicional indicada en los apartados correspondientes de cada una de las Resoluciones de la DG de Evaluación Ambiental citadas anteriormente.

Decimotercera: Pliego del Concurso

La JCCM, que procederá a la enajenación de la parcela resultante de esta innovación de acuerdo con lo dispuesto en las normas patrimoniales de pertinente aplicación y las facultades que recogen éstas, incluirá en el pliego rector, que apruebe para la celebración del concurso para la ejecución de la presente innovación, todos los deberes y obligaciones que corresponde asumir al adjudicatario como responsable de su ejecución en cumplimiento de las prescripciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de 15 de septiembre de 2009 (DOCM, nº 183, de 18 de septiembre de 2009) de aprobación definitiva del PSI "Nueva Área Dotacional El Terminillo (Cuenca)", y las del presente Acuerdo.

En cumplimiento de lo dispuesto en la anterior prescripción sexta, los procedimientos licitatorios a que se refiere ésta podrán ser llevados a término por la JCCM en un único o en varios procedimientos independientes.

Decimocuarta: Efectos y Vigencia

La aprobación definitiva de este PSI produce los efectos previstos en el artículo 42 del TRLOTAU, declarándose expresamente vigente cuantas determinaciones del PSI no hayan sido objeto de la presente Innovación.

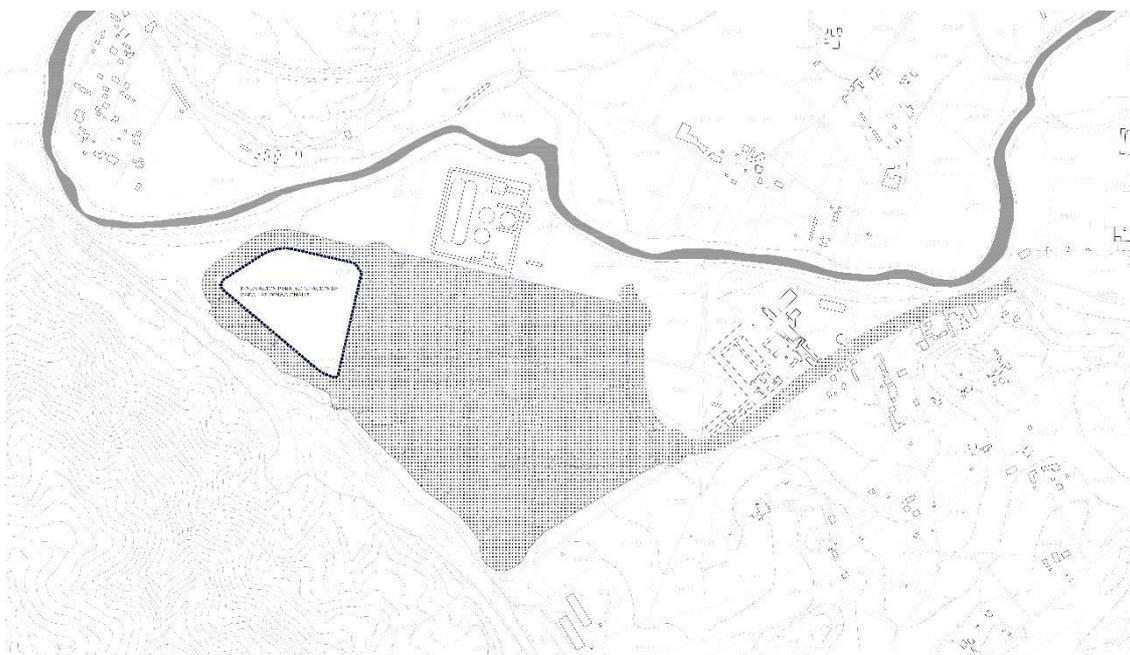
Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a su notificación, ante el mismo órgano que lo ha dictado, o directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su notificación, ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha con sede en Albacete, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro que estime oportuno. Todo ello, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y artículos 10, 14 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Si otra Administración pretendiera impugnar este Acuerdo, se podrá, previamente, dirigir requerimiento ante el Consejo de Gobierno, en virtud de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en el plazo de dos meses desde la publicación del presente Acuerdo o desde que la Administración requirente hubiere conocido o podido conocer el Acuerdo, en cuyo caso, según lo establecido en el artículo 46.6 del mismo texto legal, el plazo para interponer recurso contencioso administrativo se contará desde el día siguiente a aquel en que se reciba la comunicación del acuerdo expreso o se entienda presuntamente realizado.

Toledo, 1 de agosto de 2022

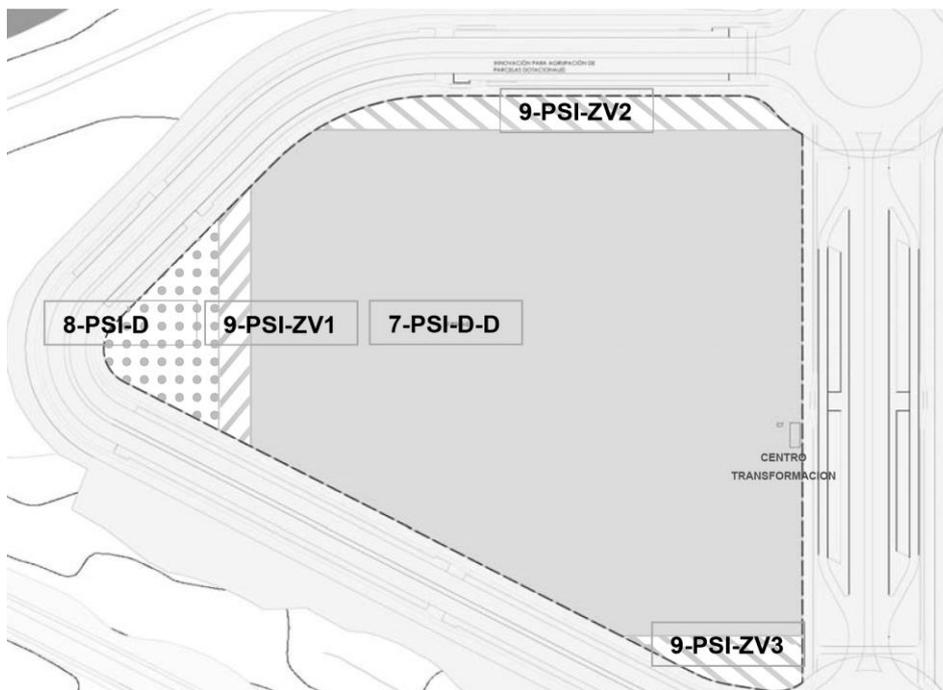
El Secretario General
DANIEL CORREDOR ROMÁN

Anexo I: Delimitación de la Innovación del PSI dentro del ámbito del PSI “Área Dotacional “El Terminillo” en Cuenca” vigente.



-  Ámbito del PSI “Nueva Área Dotacional “El Terminillo” en Cuenca” vigente
-  Delimitación del ámbito de la Innovación del PSI

Anexo II: Ordenación del ámbito de la Innovación para la agrupación de parcelas del Proyecto de Singular Interés “Área dotacional “El Terminillo” en Cuenca”.



PARCELA INNOVACION PSI	M2	PARCELA registro
7-PSI-D-D	35.138,52 m2	DUC-D-D Dotacional - Deportivo
8-PSI-D	2.066,97 m2	DUC-D Dotacional
9-PSI-ZV1	1.098,55 m2	DUC-ZV ZONA VERDE
9-PSI-ZV2	2.059,33 m2	DUC-ZV ZONA VERDE
9-PSI-ZV3	976,06 m2	DUC-ZV ZONA VERDE
	41.339,43 m2	