



ACTA Nº 2/2019

COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

En Cuenca, siendo las 10 horas del día 5 de abril de 2019, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca, asistiendo a la misma las siguientes personas:

VICEPRESIDENTE:

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

VOCALES:

D. Vicente Poyatos Demira, representante en materia de Sanidad de la Dirección Provincial de Sanidad.

D^a. Susana Zapata López, representante en materia de medio ambiente de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

D. Antonio de la Torre Mora, en representación de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, en materia de agricultura.

D^a. Eva María Arteaga Galindo, representante en materia de Bienestar Social de la Dirección Provincial de la Consejería de Bienestar Social.

D. Angel Basaurit Díaz, representante en materia de Industria y Energía de la Dirección Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo.

D^a. Belén Ruiz Sánchez, representante en materia de Educación de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

D. Sergio Briones Gómez, Jefe de Servicio Provincial, en representación de la Agencia del Agua de Castilla- La Mancha.

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

D. Carlos Celaya Escribano, en representación de la Administración General del Estado.

SECRETARIA:

D^a. María Dolores Yebra Llandres, Secretaria Provincial de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca.

PONENTE:

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

También asisten:

D. Antonio Navarro Espejo, representante del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha.

No asisten:

PRESIDENTE:

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

VOCALES:

D^a. Carmen Mota Utanda, experta en urbanismo.

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

D^a. Laura Segarra Cañamares, experta en urbanismo.

D. Gonzalo Igualada Puerta, en representación del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.

D. Joaquín González Mena, Alcalde de Arcas (Cuenca), en representación de la F.E.M.P. de Castilla-La Mancha.

D. Carlos Villar Díaz, representante en materia de Cultura de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

D. Julián Barchín Flores, en representación de la Excma. Diputación Provincial.

D^a. María Roldán García, Alcaldesa del Ayuntamiento de Horcajo de Santiago, en representación de la F.E.M.P. de Castilla-La Mancha.

D. David Peña López, en representación de la Confederación de Empresarios de Cuenca.

A continuación, se pasa al examen del Orden del día.

ORDEN DEL DÍA

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

Se da por leída el **Acta 1/2019** correspondiente a la sesión celebrada el día **20 de febrero de 2019**, cuyos ejemplares fueron enviados a cada uno de los miembros de la Comisión. Se aprueba dicha Acta por unanimidad de los miembros presentes.



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

Con fecha de entrada 25 de octubre de 2018 se recibe en esta Dirección Provincial de la Consejería de Fomento el expediente referente a la Modificación Puntual nº 2 del Plan de Ordenación Municipal, remitido por el Ayuntamiento de Belinchón 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

Primero. Proyecto de modificación inicial.- En junio de 2018 se elaboró por Técnico competente, a instancia del Ayuntamiento de Belinchón, el proyecto de modificación nº 2 del Plan de Ordenación Municipal –en adelante POM-, con el fin de lograr la corrección de diversas alineaciones y el cambio de calificación de varios terrenos de suelo urbano consolidado, cuyo uso real no se correspondía con el previsto en dicho instrumento urbanístico.

Afectaba la modificación inicialmente a 18 áreas de reducidas dimensiones, cuya superficie total se cuantificaba en este primer momento en 3.373,50 m². Las cinco primeras se hallaban calificadas en el POM como viario de sistema local, si bien se trata de parcelas privadas aptas para la urbanización. El resto fueron calificadas por el POM como suelo lucrativo perteneciente a la ordenanza 1 "Suelo Urbano consolidado", salvo la 11 que compartía parcialmente ambas calificaciones. Pese a dicha calificación de suelo lucrativo, del área 6 a la 14 están destinadas a viario -uso compartido en la 11 con lucrativo-; las áreas 15 y 16 se destinan a equipamiento; la 17 a zona verde; y la 18, finalmente, es un suelo privado sin uso, ubicado entre dos zonas verdes.

En relación a las áreas 1 a 5 significaba que *"Se trata de espacios que el POM calificó como viario de sistema local y que eran y siguen siendo parcelas privadas, no habiendo llegado a obtenerse, ni por supuesto a urbanizarse a pesar de haber transcurrido diez años de vigencia del POM [...] Dado que la calificación que la modificación puntual pretende otorgar a estos suelos es coincidente con la que realmente tienen y tenían, no existe impedimento físico alguno para operar tal recalificación"*.

En todo lo que respecta que respecta a las áreas 6 a 10 y 13 destacaba que *"estamos ante porciones de viario urbanizado, que son dominio público y además sirven para dar acceso a edificaciones o parcelas, abriendo sobre ellas ventanas y puertas de diversas edificaciones. Por tanto, carece de sentido calificar estos espacios como privados (como realiza actualmente el POM), pues generaría importantes perjuicios a las edificaciones colindantes, sin*

aportar beneficio alguno, dado que por su superficie y geometría no serían parcelas edificables. Sensu contrario, podemos afirmar que no existe impedimento alguno para cambiarla calificación actual de este espacio, para pasarlo a público".

En cuanto al área 11 "estamos claramente ante un simple desajuste entre las alineaciones plasmadas por el POM y la divisoria real entre el suelo público y privado, por lo que no hay impedimento alguno para la recalificación a viario de las partes señaladas como lucrativas y a lucrativa de la señalada como viario".

En lo concerniente al área 12 expresaba que "Se trata de un espacio destinado a viario y correctamente urbanizado, que era de titularidad privada pero que hoy ya está en manos públicas como consecuencia de una corrección en las alineaciones. No tiene sentido, por tanto, mantener la calificación como lucrativo que le otorga el POM, siendo lo lógico recalificar el suelo para recoger la situación real actual".

El área 14, por su parte, "Se trata de un espacio de titularidad pública, destinado a viario y correctamente urbanizado, que en algún momento fue ocupado por una edificación privada, edificación que hoy ya ha desaparecido, volviendo por tanto a ajustarse la realidad al régimen de propiedad. No tiene sentido, por tanto, mantener la calificación como lucrativo que le otorga el POM, siendo lo lógico recalificar el suelo para la situación real actual (que coincide con la titularidad), no existiendo ningún impedimento para ello".

Respecto a las áreas 15 y 16 exponía que "Se trata de parcelas de titularidad pública municipal, que hoy ya están destinadas a equipamientos públicos. Sin embargo, el POM las califica como parcelas lucrativas, siendo necesario resolver tal desajuste entre la realidad y la calificación del suelo otorgada por el planeamiento".

En lo que concierne al área 17 afirmaba que "Se trata de un espacio de titularidad pública municipal, que hoy está destinado a zona verde pública (aunque deficientemente urbanizada). Sin embargo el POM lo califica como parcela lucrativa, siendo necesario resolver tal desajuste entre la realidad (coincidente con la titularidad del suelo) y la calificación del suelo otorgada por el planeamiento".

Finalmente, en relación al área 18 incidía en que "se trata de un suelo vacante (de titularidad privada en su mayor parte) ubicado entre dos zonas verdes públicas, y dando frente a un vial urbanizado. Aunque se encuentra algo por debajo de la cota del referido vial, su topografía es prácticamente plana y sus condiciones de soleamiento son inmejorables, al situarse en el borde del núcleo urbano y en cabeza de talud, siendo también por tanto magníficas las vistas. En consecuencia, no existe impedimento alguno para la recalificación de este suelo como zona verde pública".

En justificación de la modificación señalaba que en las áreas 1 a 5 se pretende hacer coincidir la titularidad del suelo (privada) con la calificación del mismo; en las áreas 6 a 10, 13



y 14 se trata únicamente de devolver a estos suelos pertenecientes al dominio público la calificación como viario público de sistema local; en el área 11 se plantea corregir la plasmación errática entre suelo público y privado; en el área 12 se pretende reflejar en el POM la realidad física de un espacio que hoy ya está destinado a viario y correctamente urbanizado; las áreas 15 y 16 son suelos propiedad del Ayuntamiento hoy destinados a equipamiento público, si bien el POM los califica como lucrativos; en cuanto al área 17 expresaba que *"carece de sentido mantener la calificación de este suelo, de propiedad municipal, como lucrativo, cuando su geometría dificulta enormemente las posibilidades de edificación, siendo claramente más lógico y beneficiosos para los intereses públicos calificarlo como zona verde, que venga a sumarse a la existente a su alrededor"*; en alusión al área 18 exponía que *"Al recalificar esta zona, lucrativa según el vigente POM, como zona verde, se propicia la conexión de cinco zonas verdes existentes (sistemas generales 4, 5, 7, 8 Y 9), hoy solo interrumpida por la presencia de esta zona lucrativa, generando así un gran pasillo verde de más de 700 m de longitud que circundaría la población en sus lados este y sur"*.

Se refería posteriormente a la sostenibilidad económica de la actuación propuesta, señalando que el coste previsto por la materialización de la modificación asciende a 29.829,78 euros, de los cuales 1.035,18 euros se destinarán a la obtención del suelo -expropiación de la parcela 18, de titularidad privada- y 28.794,60 euros a la urbanización de las zonas verdes.

Segundo. Información pública.- Por providencia de la Alcaldía de 10 de julio de 2018 se acordó someter a información pública el proyecto de modificación. En tal sentido se publicó anuncio en la sede electrónica del Ayuntamiento, en el periódico digital Voces de Cuenca de 14 de julio siguiente y en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha nº 141 de 19 de julio posterior, otorgando a cuantos estuvieran interesados en el asunto la posibilidad de examinar el proyecto en las oficinas municipales y formular alegaciones durante un plazo de un mes.

Mediante certificado expedido al efecto por la Secretaria Municipal con fecha 5 de noviembre, se ha acreditado que, concluidos los plazos fijados, no han sido presentadas alegaciones.

Tercero. Informes sectoriales.- Se han aportado al expediente, de modo paralelo, los informes que a continuación se relacionan:

- Informe favorable al proyecto emitido el 17 de julio de 2018 por un Técnico de Accesibilidad de la Dirección Provincial de Bienestar Social, en el que se constata el cumplimiento de la normativa en dicho ámbito.

- Informe de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes de 19 de julio siguiente, en el que manifestaba respecto al ámbito de las competencias educativas que, al no producir un incremento en el número de viviendas, no son de aplicación a la modificación los anexos IV y V del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU que establecen las reservas

para uso educativo y deportivo a efectuar dentro del suelo dotacional público en de uso mayoritario residencial. A su vez, señalaba que no incide en forma alguna sobre centros educativos y deportivos existentes, ni da lugar a afecciones sobre la actividad en estos ámbitos.

- Informe de la Agencia del Agua de 20 de julio, en el que se expresaba que la innovación no supone incremento apreciable de la demanda de abastecimiento y depuración prevista en el planeamiento general vigente, al reducir la edificabilidad.

- Informe emitido el 23 de julio posterior por la Jefa del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca, en el que concluía expresando que *"no es necesaria la evaluación ambiental estratégica de la modificación puntual"* propuesta.

- Informe del Jefe del Servicio de Salud Pública y Consumo de 27 de julio de 2018, en el que significaba que *"en cuanto a competencias de Salud Pública, no se presentan alegaciones por la modificación de las distintas áreas (viario o lucrativo) en el núcleo urbano para su posible adaptación a la realidad existente"*.

- Nuevo informe emitido el 31 de julio por la Directora Provincial de Educación, Cultura y Deportes en Cuenca afectante esta vez al ámbito del patrimonio cultural, en el que se pronunciaba favorablemente sobre el proyecto, si bien advirtiendo que en relación con la gestión urbanística preventiva y la afectación a dicha materia deberá tenerse en cuenta lo establecido en la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, y en el Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de Belin-

chón. Informe emitido en la misma fecha 31 de julio por el Jefe de Sección de Urbanismo de la Dirección Provincial de Fomento en Cuenca, en el que tras valorar el contenido del proyecto, la documentación que comprende y la normativa aplicable, concluía realizando una serie de observaciones a los documentos técnicos del mismo, e indicando que deberá remitirse el expediente por el Ayuntamiento a la Comisión de Concertación Interadministrativa de Cuenca. Entre dichas observaciones objetaba la previsión de destinar a sistema general de equipamiento el área 16, por su descoordinación con las ordenanzas que le eran de aplicación.

- Informe del Jefe del Servicio de Industria y Energía de 23 de agosto, en el que consignaba que la modificación no tenía incidencia sobre las competencias en ese ámbito.

- Informe del Servicio de Protección Ciudadana de 31 de agosto, en el que se pronunciaba de modo favorable sobre el proyecto al no conllevar incremento de riesgos para los ciudadanos y sus bienes.



Cuarto. Informe de Concertación Interadministrativa.- Para impulsar el procedimiento, el Ayuntamiento sometió el proyecto a la Comisión de Concertación Interadministrativa de la Dirección Provincial de Fomento, órgano que emitió informe en fecha 12 de septiembre de 2018 valorando el contenido de los informes sectoriales anteriores y destacando que deberían atenderse las diversas consideraciones técnicas plasmadas en los mismos, debiendo revisar los documentos incorporados al proyecto a fin de evitar contradicciones.

Quinto. Documento de refundición.- A la vista de las consideraciones formuladas, en septiembre de 2018 el Técnico redactor, elaboró un documento de refundición del proyecto, incluyendo diversas correcciones en sus datos.

Tales alteraciones se plasmaron en un nuevo documento técnico elaborado en esa fecha, en el que se concretó finalmente la afectación de la modificación a un total de 17 áreas -se eliminaba la anterior área 16 y se reenumeraban las posteriores- que suponían una superficie total de 3.052,14 m², reduciendo el suelo con calificación de residencial y aprovechamiento lucrativo en 1.268,32 m².

Sexto. Aprobación inicial.- En atención al resultado de los trámites descritos, el Pleno municipal acordó en sesión celebrada el 11 de octubre de 2018 aprobar inicialmente la modificación planteada.

Séptimo. Remisión del expediente a la Administración Autonómica.- Culminada la fase municipal, en fecha 25 de octubre de 2018 el Alcalde de Belinchón remitió el expediente a la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento, instando la continuación de la tramitación y la aprobación definitiva de la modificación puntual pretendida.

Octavo. Comunicación de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.- Sometido el proyecto a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en Cuenca -órgano al que correspondería su aprobación definitiva-, en sesión celebrada el 27 de diciembre de 2018, tras examinar el expediente, dicho órgano comunicó al Ayuntamiento promotor que la modificación requería el informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo -en adelante CROTU-, ya que afectaba a zonas verdes.

Noveno. Informe del Servicio de Urbanismo.- A la vista del expediente emitió informe en fecha 28 de diciembre siguiente el Jefe del Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial en Cuenca, señalando que *"la Modificación se ha realizado conforme a la legislación vigente"*; y que *"En cuanto al proyecto, se han subsanado las consideraciones realizadas"*. Concluía incidiendo en que, al afectar la modificación a zonas verdes, sería preceptivo contar con el informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo -en adelante CROTU- y el dictamen del Consejo Consultivo.

Décimo. Informe de la Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal.- Trasladado el expediente a la Consejería, con fecha 5 de febrero de 2019 la Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal emitió informe sobre el mismo, en el que tras describir los hitos más reseñables de la tramitación sustanciada, efectuaba un análisis de las determinaciones contenidas en la innovación planteada, concluyendo con la propuesta a la CROTU de que se pronunciara favorablemente sobre dicha alteración, ya que con el cambio de calificación de varios ámbitos de suelo urbano que prevé, *"se reduce el aprovechamiento de la zona de ordenación urbanística de casco consolidado y se amplía la superficie destinada a dotaciones públicas, incrementándose los sistemas generales de zonas verdes en 1.156,39 m², y generándose un gran pasillo verde que circunda la población en sus lados este y sur"*.

Undécimo. Informe de la CROTU.- En consonancia con el contenido del mencionado informe técnico, en sesión celebrada el mismo 5 de febrero de 2019, la CROTU acordó informar favorablemente la innovación propuesta y la afectación a zonas verdes que conlleva.

Duodécimo. Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla la Mancha.

El Consejo Consultivo con fecha 13 de marzo de 2019 emitió el siguiente Dictamen: *"Que procede informar favorablemente el expediente relativo a la modificación puntual nº 2, del Plan de Ordenación Municipal de Belinchón (Cuenca), que prevé el cambio en la calificación de diecisiete áreas de suelo urbano consolidado ubicadas en el casco urbano de la localidad, contemplando el incremento de la superficie destinada a zona verde."*

Décimo Tercero.

La Dirección General de Vivienda y Urbanismo, con fecha 20 de marzo de 2019, remite el expediente a la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca, a los efectos oportunos.

Décimo Cuarto.

Visto el expediente, de conformidad con el art. 37.1.d) del TRLOTAU, resulta que el mismo está completo por lo que se obvia el período consultivo y de análisis, procediendo, en su caso, la aprobación definitiva.

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

ESTUDIO TÉCNICO

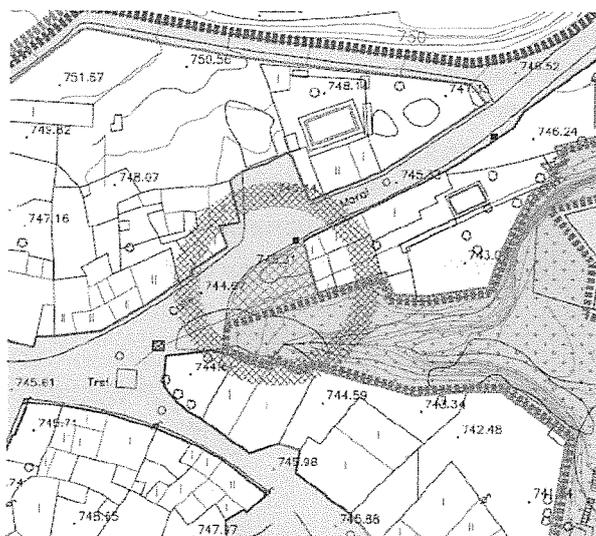
Objeto.

Es objeto de la presente MP, modificar la calificación del suelo establecida por el vigente POM en los ámbitos de SUC que son su objeto, con los siguientes objetivos en cada caso:

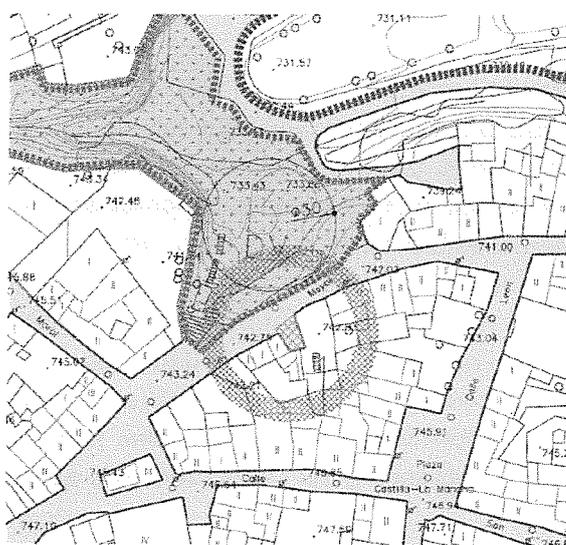
ÁREA 1ª.- Se pretende hacer coincidente la titularidad del suelo (privada), con la calificación del mismo, dado que la actual calificación de este suelo como viario público no aporta ningún beneficio a la colectividad, al no existir ningún problema de tráfico rodado ni peatonal en la zona que este espacio venga a resolver. Tampoco se demandan nuevos espacios libres en la zona, al existir justo en colindancia una gran zona verde de sistema general. Por tanto,



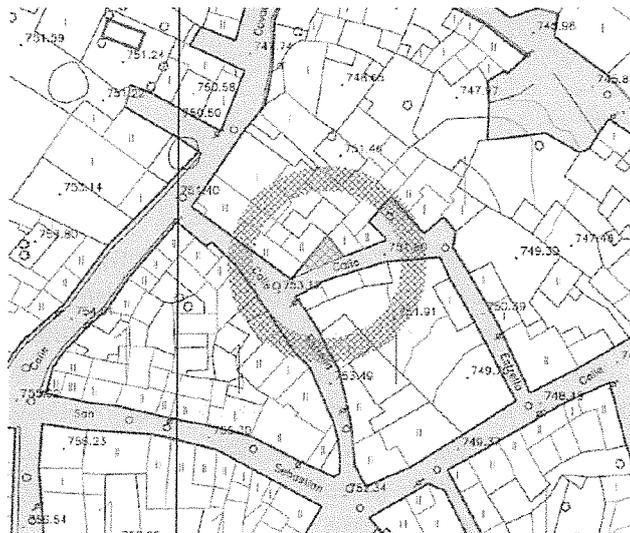
cambiar la calificación de este espacio para transformarlo en parcela lucrativa (acorde con la titularidad privada del suelo), tan sólo tiene efectos positivos para los intereses públicos, puesto que se libera al Ayuntamiento de los costes de obtención del suelo mediante expropiación.



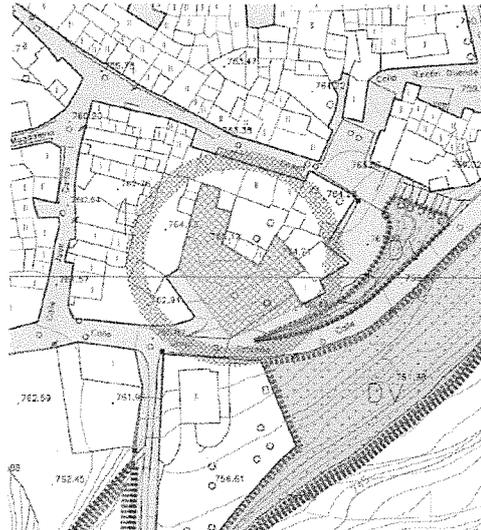
ÁREA 2ª.- Se pretende hacer coincidente la titularidad del suelo (privada), con la calificación del mismo, dado que la actual calificación de este suelo como viario público no aporta ningún beneficio a la colectividad, pues no olvidemos que se trata de un pequeño entrante en medio de una calle, que no tiene funcionalidad alguna, pues no existe ninguna parcela que gracias a él reciba acceso. Por tanto, cambiar la calificación de este espacio para transformarlo en parcela lucrativa (acorde con la titularidad privada del suelo), tan sólo tiene efectos positivos para los intereses públicos, puesto que se libera al Ayuntamiento de los costes de obtención del suelo mediante expropiación.



ÁREA 3ª.- Se pretende hacer coincidente la titularidad del suelo (privada), con la calificación del mismo, dado que la actual calificación de este suelo como viario público no aporta ningún beneficio a la colectividad, pues a pesar de que, a priori, pueda parecer positivo para el tráfico rodado el ensanchamiento de la calle Estrella que se deriva de calificar este patio como viario, de nada sirve cuando las siguientes edificaciones mantienen la dimensión estrecha de la calle. Por tanto, carece de sentido producir un ensanchamiento de la calle si éste no actúa en todo su trazado, pues de lo contrario no se consigue mejora en el tráfico rodado. Por tanto, cambiar la calificación de este espacio para transformarlo en parcela lucrativa (acorde con la titularidad privada del suelo), tan sólo tiene efectos positivos para los intereses públicos, puesto que se libera al Ayuntamiento de los costes de obtención del suelo mediante expropiación.



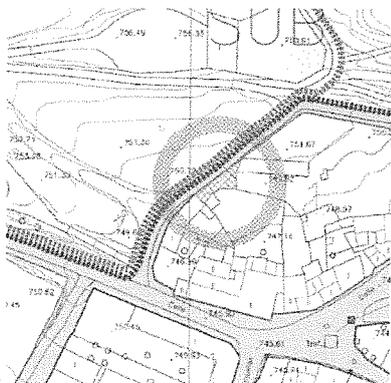
ÁREA 4ª.- Se pretende hacer coincidente la titularidad del suelo (privada), con la calificación del mismo, dado que la actual calificación de este suelo como viario público no aporta ningún beneficio a la colectividad, pues se trata de un espacio situado a una cota elevada sobre el viario al que da frente, por lo que no es posible proceder a su urbanización cumpliendo la normativa en materia de accesibilidad. Por otro lado, este espacio da frente a una calle con anchura suficiente, y con él no se proporciona acceso a ninguna finca que no lo tenga ya sin él. Por lo tanto, se concluye que, como decimos, la actual calificación de este suelo como viario público no aporta ningún beneficio a la colectividad y, por lo tanto, cambiar la calificación de este espacio para transformarlo en parcela lucrativa (acorde con la titularidad privada del suelo), tan sólo tiene efectos positivos para los intereses públicos, puesto que se libera al Ayuntamiento de los costes de obtención del suelo mediante expropiación.



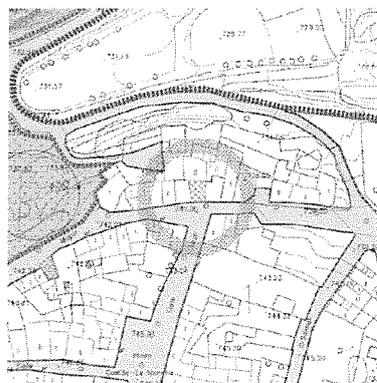
ÁREA 5ª.- Se pretende hacer coincidente la titularidad del suelo (privada), con la calificación del mismo, dado que la actual calificación de este suelo como viario público presenta escaso o nulo interés general, pues en un casco histórico como el de Belinchón, son numerosos los estrechamientos existentes, por lo que carece de sentido actuar puntualmente sobre uno de ellos, cuando existen muchísimos más; más bien al contrario, la existencia de estrechamientos en el viario repartidos por todo el casco es seña de identidad propia de la población, caracterizando su imagen urbana, por lo que se considera desacertado alterar la imagen urbana eliminando tales estrechamientos, máxime cuando los mismos no afectan al tráfico rodado, como es el caso que nos ocupa, donde no existe tráfico rodado. Por lo tanto, cambiar la calificación de este espacio para transformarlo en parcela lucrativa (acorde con la titularidad privada del suelo), tan sólo tiene efectos positivos para los intereses públicos, puesto que se libera al Ayuntamiento de los costes de obtención del suelo mediante expropiación.



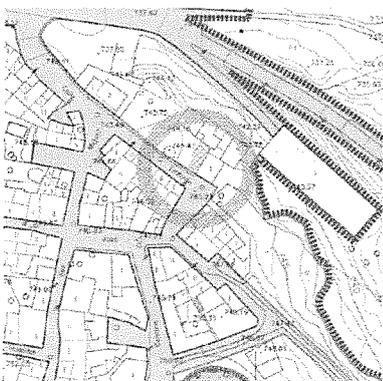
ÁREAS 6ª a 10ª, 13ª y 14ª.- En estos casos se trata únicamente de devolver a estos suelos, pertenecientes al dominio público, la calificación como viario público de sistema Local que nunca debieron perder, al ser el dominio público inajenable, inembargable e imprescriptible, por lo que recalificar estos suelos, hoy considerados lucrativos por el POM, como viario público, no es una posibilidad, sino una obligación.



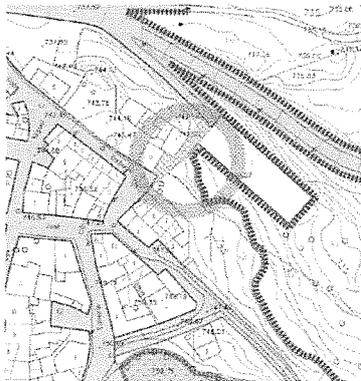
AREA 6:



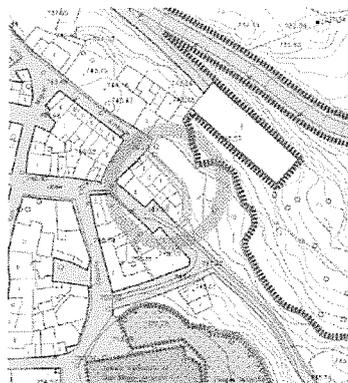
AREA 7:



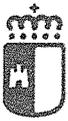
AREA 8:



AREA 9:



AREA 10:

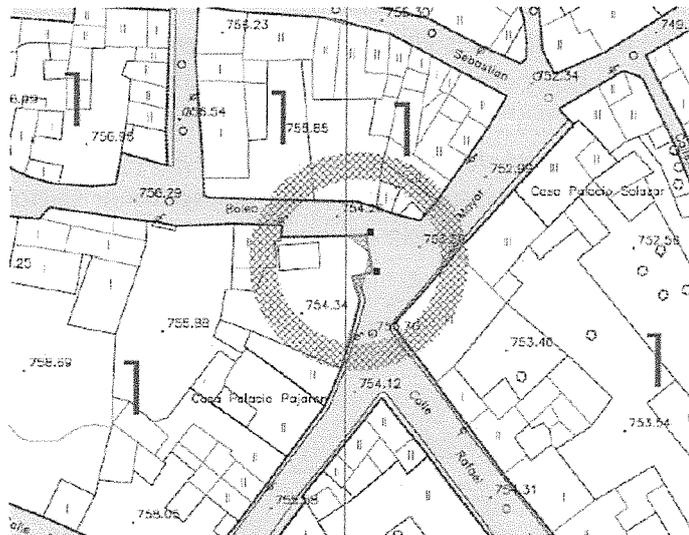


AREA 13:

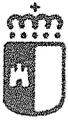


AREA 14:

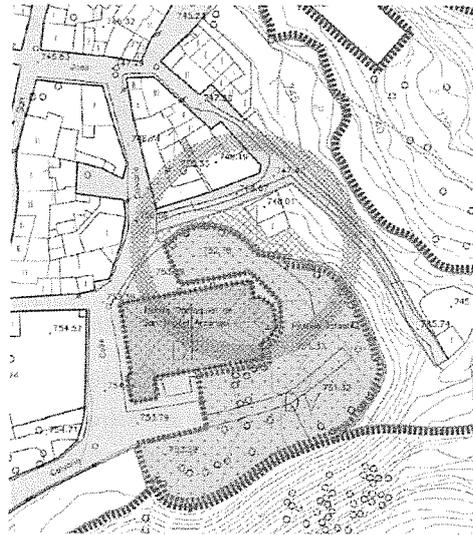
ÁREA 11^a. - En este caso se trata simplemente de corregir la plasmación errática de la división entre el suelo público y el privado en el inmueble sito en calle Mayor nº 31. Nótese en todo caso que, de los 13,18 m²s que presenta esta área, el POM hoy califica 5,44 m²s como dotacional público viario, y con la MP tal superficie se incrementa hasta los 7,74 m²s, por lo que se incrementan las dotaciones públicas, con la consiguiente mejora para la población.



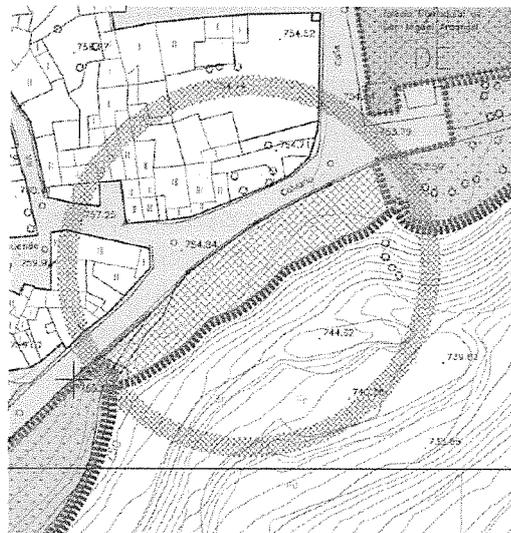
ÁREA 12^a. - En este caso se trata de reflejar en el POM la realidad física de un espacio que hoy ya está destinado a viario y correctamente urbanizado, pues aunque era de titularidad privada hoy ya está en manos públicas como consecuencia de una corrección en las alineaciones. No tiene sentido, por tanto, mantener la calificación como lucrativo que le otorga el POM, siendo lo lógico recalificar el suelo para recoger la situación real actual. Y es evidente el beneficio de esta recalificación para los intereses públicos, dado que esta corrección de alineaciones elimina un estrechamiento puntual que existía en la calle Carril del Calvario, a la altura del nº 10, mejorando con ello las condiciones del tráfico rodado.



de este suelo, de propiedad municipal, como lucrativo, cuando su geometría dificulta enormemente las posibilidades de edificación, siendo claramente más lógico y beneficioso para los intereses públicos, calificarlo como zona verde, que venga a sumarse a la existente a su alrededor, que con ello mejora sus condiciones al verse conectada con la calle que baja desde la calle Carril Calvario a la calle San José, garantizándose así un mejor soleamiento al desaparecer la posibilidades de edificación en colindancia por el norte. En todo caso, cabe mencionar que nunca se llegó a desafectar del dominio público este suelo, que era y es de carácter demanial.



ÁREA 17.- Al recalificar esta zona, lucrativa según el vigente POM, como zona verde, se propicia la conexión de cinco zonas verdes existentes (SGEL-4, 5, 7, 8 y 9), hoy sólo interrumpida por la presencia de esta zona lucrativa, generando así un gran pasillo verde de más de 700 m de longitud que circundaría la población en sus lados este y sur. Es por tanto más que evidente el beneficio para la población que comportaría este cambio.



Ámbito de la Modificación Puntual.

El ámbito objeto de la presente MP está constituido por las áreas de Suelo Urbano Consolidado del núcleo urbano de Belinchón que han quedado reflejadas en las imágenes del objeto anterior.

Ordenación Estructural.

Aunque el objeto de la MP es exclusivamente la modificación de alineaciones y usos pormenorizados, siendo ésta una determinación propia de la OD, dicha modificación conlleva una variación en la edificabilidad del SUC (se reduce en 2.536,64m²c) y ésta si pertenece a la OE del POM, que, por tanto, sí se ve modificada.

Dado que, como hemos visto, la modificación de la OE establecida por el POM que conlleva la MP, consiste en una leve reducción de la edificabilidad materializable en la ZOU 1 (0,956% del total de la ZOU), derivada de una reducción en la superficie de parcelas lucrativas y un incremento en la superficie de dotaciones públicas, podemos afirmar:

- La MP no altera el modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio adoptado por el POM, ni las directrices de ordenación resultantes.
- La reducción del aprovechamiento urbanístico actualmente asignado por el POM, y en consecuencia de la población albergable, justifica la innecesidad de reservar SSGG de espacios libres. Este mismo motivo (el no incremento de la población), implica la innecesidad de aumentar las reservas de SSGG de equipamientos, dado que no existirá más población a servir. Sin embargo, como consecuencia de los propios objetivos de la MP en las áreas 15^a a 17^a, se verán incrementados los SSGG de espacios libres y equipamientos.



La presente MP no altera el uso ni la superficie de la ZOU 1 pero sí la superficie de dotaciones de sistema local y de sistema general que en ella se incluyen, así como la edificabilidad máxima materializable. Concretamente, se reduce en 1.268,32 m²s la superficie de parcelas lucrativas, y en 460,30 m²s la de viario de sistema local, aumentándose por el contrario el suelo destinado a equipamiento de sistema general (+572,23 m²s) y a espacio libre de sistema general (+1.156,39 m²s). Por tanto, numéricamente hablando, la reducción de sistemas locales redundará en el aumento de sistemas generales, dado que la superficie lucrativa se ve en todo caso reducida.

La reducción en la superficie de parcelas lucrativas en 1.268,32 m²s conlleva una reducción en la edificabilidad materializable de 2.536,64 m²c, por aplicación del coeficiente de edificabilidad fijado para la ordenanza 1 (2 m²c/m²s). Por tanto, el suelo lucrativo de la ZOU 1 pasa de 132.634 m²s a 131.365,68 m²s, reduciéndose por tanto la edificabilidad máxima de 265.268 m²c a 262.731,36 m²c, bajando en consecuencia el coeficiente de edificabilidad total de 1,156 m²c/m²s a 1,1449 m²c/m²s.

En cuanto al número de viviendas, considerando el tamaño medio de 175 m²c/viv que establece el POM, las 1.515 viviendas actuales en la ZOU 1 se reducirían hasta las 1.501 al eliminarse 14 viviendas (2.536,64 m²c que se eliminan a razón de 175 m²c por viv.).



Por último, en lo referente a la densidad poblacional en la ZOU 1, considerando el ratio de 3 hab/100m²c establecido en la disposición preliminar 13 del TRLOTAU, obtendríamos que la densidad poblacional actual, considerando que un 30% de la edificabilidad se destinaría a usos compatibles con el residencial, sería:

Población total albergable ZOU 1 = $0,7 \times 265.268 \text{ m}^2\text{c} \times 3\text{hab}/100 \text{ m}^2\text{c} = 5.571$ habitantes y dado que la superficie de la ZOU 1 es de 229.464 m²s (22,9464Ha), obtendríamos una densidad poblacional muy alta (superior a 200 hab./Ha), de 242,78 hab./Ha.

Tras la modificación puntual la edificabilidad se reduce hasta los 262.731,36 m²c, por lo que la densidad poblacional se vería reducida quedando así:

Población total albergable ZOU 1 = $0,7 \times 262.731,36 \text{ m}^2\text{c} \times 3\text{hab}/100 \text{ m}^2\text{c} = 5.518$ habitantes y dado que la superficie de la ZOU 1 es de 229.464 m²s (22,9464Ha), obtendríamos una densidad poblacional muy alta (superior a 200 hab./Ha), de 240,47 hab./Ha.

Ordenación Detallada.

La presente MP afecta a la OD del vigente POM (ver artículo 20.3 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU), dado que modifica las alineaciones y/o usos pormenorizados en las áreas del SUC que son objeto de su ámbito de actuación.

No se afectan equipamientos ni espacios libres de sistema local, afectándose sólo viales de sistema local.

Se incluye seguidamente un cuadro resumen de superficies que aporta una comparativa entre la calificación vigente del POM y la propuesta en la presente MP, donde se comprueba que no se ven reducidos los estándares dotacionales en el SUC, sino que, por el contrario, se incrementan las dotaciones en 1.268,32m²s:



| ÁREA AFECTADA | CALIFICACIÓN SUELO POM ACTUAL | DOT. POM ACTUAL | LUCRAT. POM ACTUAL | CALIFICACIÓN SUELO MP | DOT. MP | LUCRAT. MP |
|---------------|-------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| 1ª | VIARIO SL | 138,26m ² s | | LUCRATIVO ORD. 1 | | 138,26m ² s |
| 2ª | VIARIO SL | 29,17m ² s | | LUCRATIVO ORD. 1 | | 29,17m ² s |
| 3ª | VIARIO SL | 25,87m ² s | | LUCRATIVO ORD. 1 | | 25,87m ² s |
| 4ª | VIARIO SL | 661,90m ² s | | LUCRATIVO ORD. 1 | | 661,90m ² s |
| 5ª | VIARIO SL | 31,27m ² s | | LUCRATIVO ORD. 1 | | 31,27m ² s |
| 6ª | LUCRATIVO ORD. 1 | | 59,23m ² s | VIARIO SL | 59,23m ² s | |
| 7ª | LUCRATIVO ORD. 1 | | 24,59m ² s | VIARIO SL | 24,59m ² s | |
| 8ª | LUCRATIVO ORD. 1 | | 37,85m ² s | VIARIO SL | 37,85m ² s | |
| 9ª | LUCRATIVO ORD. 1 | | 107,44m ² s | VIARIO SL | 107,44m ² s | |
| 10ª | LUCRATIVO ORD. 1 | | 101,71m ² s | VIARIO SL | 101,71m ² s | |
| 11ª | LUCRATIVO ORD. 1 VIARIO SL | 5,44 m ² s | 7,74m ² s | VIARIO SL LUCRATIVO ORD.1 | 7,74m ² s | 5,44 m ² s |
| 12ª | LUCRATIVO ORD. 1 | | 6,07m ² s | VIARIO SL | 6,07m ² s | |
| 13ª | LUCRATIVO ORD. 1 | | 75,10m ² s | VIARIO SL | 75,10m ² s | |
| 14ª | LUCRATIVO ORD. 1 | | 11,88m ² s | VIARIO SL | 11,88m ² s | |
| 15ª | LUCRATIVO ORD. 1 | | 572,23m ² s | EQUIPAMIENTO SG | 572,23m ² s | |
| 16ª | LUCRATIVO ORD. 1 | | 196,57m ² s | ZONA VERDE SG | 196,57m ² s | |
| 17ª | LUCRATIVO ORD. 1 | | 959,82m ² s | ZONA VERDE SG | 959,82m ² s | |
| TOTAL | | 891,91 m²s | 2.160,23 m²s | | 2.160,23 m²s | 891,91 m²s |



Ordenanzas tipológicas.

En las seis áreas del ámbito de la MP que se califican total o parcialmente como suelo lucrativo de uso residencial (áreas 1ª a 5ª totalmente y la 11ª parcialmente), la ordenanza de aplicación será la ordenanza 1 "Casco Consolidado". Para las zonas que se califican como espacio libre (áreas 16ª y 17ª) la ordenanza de aplicación será la ordenanza 3 "Zonas Verdes/Espacios Libres", y para la que se califica como equipamiento (área 15ª) la ordenanza de aplicación será la ordenanza 4 "Equipamiento".

Documentación Refundida.



ZONA DE ORDENACION URBANISTICA 1
"CENTRO URBANO HISTÓRICO"

DELIMITACIÓN / SUPERFICIE
ALBERTO SJC (partes)
SUPERFICIE DE LA ZOU 1 229.464 m²



Escala: 1:15.000

USO

USO GLOBAL MAYORITARIO RESIDENCIAL

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

| | |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| INTENSIDAD NETA DE USO | Medida sobre parcela edificable 2,00 m ² /m ² |
| APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO NETA MÁXIMO | Condiciones de máximo aprovechamiento ofrecidas con aplicación de Ordenanza 1 5,200 m ² para cada m ² de parcela edificable 2.00 m ² /m ² x 131.365,68m ² = 262.731,36m ² de uso global residencial |
| INTENSIDAD BRUTA DE USO | Medida sobre el conjunto de m ² U.T.I. 262.731,36m ² / 229.464m ² = 1,1449m ² /m ² |
| NIVEL DE DENSIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA | Población albergable = 0,7 x 262.731,36m ² x 3hab/100m ² = 5,518habitantes 5,518habitantes / 229.464m ² (22.9464Ha) = 245,47hab./Ha. Según disposición preliminar TR.O.T.A.U.: MUY ALTA (más de 200 habitantes/hectáreas) |



POM BELINCHÓN
SISTEMAS GENERALES

| | IDENTIFICACIÓN | SUP | AREA DE REPARTO | SITUACIÓN | OBTENCIÓN |
|-----------------|----------------|-------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| VIARIO | SG DC 1 | 6.833 M2 | AR1 | SUB Sector S-R1 | Art 126 TRLOTAU Cesión obligatoria y gratuita con el desarrollo del PAU |
| | SG DC 2 | 7.696 M2 | AR2 | SUB Sector S-R2 | Art 126 TRLOTAU Cesión obligatoria y gratuita con el desarrollo del PAU |
| | SG DC 3 | 1.499 M2 | AR3 | SUB Sectores S-R3 y S-R4 | Art 126 TRLOTAU Cesión obligatoria y gratuita con el desarrollo del PAU |
| | SG DC 4 | 1.192 M2 | AR3 | SUB Sectores S-R4 y S-R5 | Art 126 TRLOTAU Cesión obligatoria y gratuita con el desarrollo del PAU |
| | SG DC 5 | 1.833 M2 | AR3 | SUB Sectores S-R5 y S-R6 | Art 126 TRLOTAU Cesión obligatoria y gratuita con el desarrollo del PAU |
| | SG DC 6 | 695 M2 | AR3 | SUB Sectores S-R6 y S-R7 | Art 126 TRLOTAU Cesión obligatoria y gratuita con el desarrollo del PAU |
| | SG DC 7 | 4.783 M2 | AR4 | SUB Sector S-R1 | Art 126 TRLOTAU Cesión obligatoria y gratuita con el desarrollo del PAU |
| | | | <u>24.531 M2</u> | | |
| ESPACIOS LIBRES | SG EL 1 | 58.536 M2 | AR1 | SUB Sector S-R1 | Art 126 TRLOTAU Cesión obligatoria y gratuita con el desarrollo del PAU |
| | SG EL 2 | 55.564 M2 | AR1 | SUB Sector S-R1 | Art 126 TRLOTAU Cesión obligatoria y gratuita con el desarrollo del PAU |
| | SG EL 3 | 70.102 M2 | AR2 | SUB Sector S-R2 | Art 126 TRLOTAU Cesión obligatoria y gratuita con el desarrollo del PAU |
| | SG EL 4 | 2.253 M2 | AR3 | SUB Sector S-R7 | Art 126 TRLOTAU Cesión obligatoria y gratuita con el desarrollo del PAU |
| | SG EL 5 | 3.187 M2 | AR3 | SUB Sector S-R8 | Art 126 TRLOTAU Cesión obligatoria y gratuita con el desarrollo del PAU |
| | SG EL 6 | 4.688 M2 | | SU | Ya obtenido |
| | SG EL 7 | 3.404,39 M2 | | SU | 2.248m2 ya obtenidos. Resto (privativo) obtención por expropiación |
| | SG EL 8 | 5.139 M2 | | SU | Ya obtenido |
| | SG EL 9 | 7.190 M2 | | SU | Ya obtenido |
| | | <u>208.897 M2</u> | | | |
| EQUIPAMIENTO | SG EQ 1 | 7.184 M2 | AR3 | SUB | Art 127 y 128 TRLOTAU Ocupación Directa. |
| | SG EQ 2 | 436 M2 | | SU | Previsión para nuevo centro educativo y zona deportiva |
| | SG EQ 3 | 12.648 M2 | | SU | Ya obtenido, Ayuntamiento. |
| | SG EQ 4 | 861 M2 | | SU | Ya obtenido, Iglesia Parroquial. |
| | SG EQ 5 | 61 M2 | | SU | Ya obtenido, Bóveda. |
| | SG EQ 6 | 1.287 M2 | | SU | Ya obtenido, Colegio Público. |
| | SG EQ 7 | 34 M2 | | SU | Ya obtenido, Ermita. |
| | SG EQ 8 | 8.315 M2 | | SU | Ya obtenido, Zona Deportiva. |
| | SG EQ 9 | 572,23 M2 | | SU | Ya obtenido, Centro escénico. |
| | | | <u>31.398,23 M2</u> | | |

INFORME

El planeamiento vigente en el municipio de Belinchón es el Plan de Ordenación Municipal aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 30 de junio de 2008.

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, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con los artículos 37.3 del 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 2 del Plan de Ordenación Municipal de Belinchón (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 3.- EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 23 DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARANCÓN (CUENCA), PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CUENCA

Con fecha de entrada de 21 de marzo de 2019, se recibe en esta Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Cuenca el expediente referente a la Modificación Puntual Nº 23 de la Revisión de las Normas Subsidiarias (en adelante RNNSS), remitido por el Ayuntamiento de Tarancón 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

1. Art. 36.2 TRLOTAU: Trámite de Aprobación inicial

Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 19 de octubre de 2018 de asumir la iniciativa de la Modificación puntual nº 23 de las NNSS para modificar la ordenanza OR-7, Terciario-Industrial.

Concluida la redacción técnica y por Providencia de Alcaldía de fecha 19 de octubre de 2018 se dispone someter el expediente de Modificación Puntual nº 23 de la RNNSS a información pública y a los informes que sean precisos.

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

- D.O.C.M. nº 225 de 19-11-2018.
- Periódico "Las Noticias de Cuenca" del 18 al 24 de enero de 2019.

Certificado municipal de la Secretaría de fecha 20 de febrero de 2019, según el cual:
"...no consta en el expediente que se hayan presentado en tiempo y forma alegaciones ..."

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

Solicitud de Informes con fechas 8 de mayo de 2018:

- Consejería de Bienestar Social.

- Consejería de Fomento.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

Documentación recibida:

- **Consejería de Bienestar Social.**

Accesibilidad: 09-05-2018 “...Revisada la documentación, se observa que el carácter de las modificaciones planteadas no supone alteración en materia de accesibilidad.”

- **Consejería de Fomento.**

- o Comisión Prov. Ord. Territorio y Urbanismo 5/18 de 06-11-2018.
- o Agencia del Agua: 14-05-2018. “...no hay impedimento relacionado con la competencia de la Agencia del Agua para que continúe la tramitación.”



- **Consejería de Educación, Cultura y Deportes.**

Cultura: Resolución de 17-07-2018: “...informar favorablemente el referido proyecto”.

Educación: 24-05-2018: “...no incide sobre centros educativos o deportivos existentes, ni da lugar a afecciones que incidan sobre la actividad docente o deportiva”.

II. Art. 36.3 TRLOTAU: Aprobación Inicial

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento, previos, el informe propuesta de Secretaría de fecha 24 de febrero de 2019 y el pertinente dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras y Servicios de fecha 25 de febrero de 2019, efectúa la aprobación inicial en Pleno, celebrado el **28 de febrero de 2019**, según certificado de fecha 12 de marzo de 2019, y remite el expediente a la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de Cuenca interesando la aprobación definitiva.

B. FASE AUTONÓMICA

Art. 37 TRLOTAU: Trámite de Aprobación definitiva

Recibida la solicitud de Aprobación definitiva, **con fecha 21 de marzo de 2019** y visto el expediente, de conformidad con el art. 37.1.d) del TRLOTAU, resulta que el mismo está completo por lo que se obvia el período consultivo y de análisis, procediendo, en su caso, la aprobación definitiva.

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

ESTUDIO TÉCNICO

I. ANTECEDENTES

Población: 14.990 hab. (INE 2018).
C. P. O. T. U. 2 / 2 0 1 9



Planeamiento vigente en el municipio: Revisión de las Normas Subsidiarias, aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 04-05-1999 y las posteriores Modificaciones Puntuales.

Se redacta esta Modificación Puntual nº 23 de la Revisión de las Normas Subsidiarias como innovación en la ordenación urbanística definida en las Normas Subsidiarias (en adelante NN.SS.) vigentes en el municipio de Tarancón con el objeto de adaptar determinadas condiciones que debe cumplir la edificación dentro de los ámbitos calificados en las NN.SS. como TERCARIO INDUSTRIAL OR-7 para adecuarlas a las necesidades reales existentes en la actualidad.

Ámbito de actuación:

Las zonas afectadas por este documento comprenden los suelos calificados en las Normas Subsidiarias de Tarancón como TERCARIO INDUSTRIAL OR-7.

Los suelos objetos con la calificación OR-7 objeto de la modificación se encuentran situados en distintos puntos del núcleo urbano aunque la mayoría se concentran en la zona sur en el entorno de la travesía (antigua nacional CN-III) e incluye tanto a suelos urbanos consolidados, no consolidados y a sectores de suelo urbanizable.

Objetivos de la MP:

El objetivo de la innovación que se propone es la modificación del articulado correspondiente al uso TERCARIO-INDUSTRIAL OR 7 encaminado a mejorar las condiciones de aprovechamiento superficial y volumétrico de las edificaciones terciario-industriales para adecuarlas a las necesidades reales de las actividades que se desempeñan actualmente en el municipio, a las nuevas normativas existentes en edificación y al nuevo carácter que presenta la antigua CN-III, tras su remodelación. Las innovaciones afectan a la ordenanza en los siguientes as-

pectos:

Modificación de las determinaciones de parcela. Concretamente:

- El epígrafe a) Parcela mínima.
- El epígrafe b) Frente mínimo de parcela.
- El epígrafe d) Ocupación máxima.

- El epígrafe e) Vallado interior de linderos.
- Gráfico 19 (se elimina).
- El epígrafe f) Ajardinamiento de parcela.

Modificación de las determinaciones de volumen. Concretamente:

- El epígrafe c) Altura máxima de la edificación.
- Gráfico 20.
- El epígrafe d) sobre la disposición del volumen edificable.

Modificación de las determinaciones de la edificación. Concretamente:

- El epígrafe a) Altura libre de pisos.
- El epígrafe c) Volados y salientes máximos.
- El epígrafe d) Cubiertas.

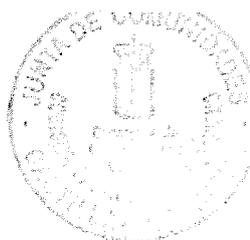
Modificación de las determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y el suelo. Concretamente:

- El epígrafe b) Uso Característico.
- Cuadro de compatibilidad de la Ordenanza OR-7 (Uso Terciario Oficinas).

Estos cambios no suponen alteración de los parámetros de edificabilidad previstos en las ordenanzas vigentes.

Estado actual de la Ordenanza OR-7:





AYUNTAMIENTO DE TALAUNA

1ª Aprobación Provisional del 17-4-98

Pleno Corp. n.º 12 de 22-05

LA SECRETARIA

[Handwritten signature]

Art. 5.7. Terciario industrial: OR-7.

1.- Definición y grados.

Norma que regula los usos del suelo y la edificación en la zona destinada a la implantación de actividades terciario-industriales en los márgenes y aledaños de la CN-III.

No se distinguen grados.

2.- Determinaciones de parcela.

a) Parcela mínima.- La parcela mínima edificable tendrá una superficie mayor o igual a 750 metros cuadrados, excepto en los que casos en que se documente su inscripción registral anterior a la aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias.

b) Frente mínimo de parcela.- El frente mínimo para que una parcela sea edificable deberá ser mayor o igual a 15 m.

c) Alineaciones de parcela.- Serán las indicadas en el Plano de Alineaciones y Calificación Pormenorizada de las Normas Subsidiarias.

d) Ocupación máxima.- La ocupación máxima de parcela será del 60 % de la superficie de la parcela neta calificada, cumpliendo concurrentemente los retranqueos fijados por esta Ordenanza.

e) Vallado interior de linderos.- El vallado de los linderos interiores de la parcela deberá realizarse con valla metálica trenzada galvanizada, sobre mástiles de tubo de acero galvanizado cada siete metros (7), anclados sobre zapata de hormigón enterrada.



Malla trenzada galvanizada traslúcida

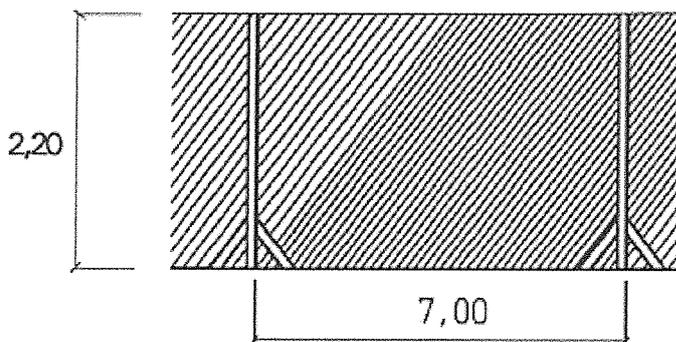


Gráfico 19: Vallado interior de parcela. (targ 12)

g) Ajardinamiento de parcela.- El patio de parcela deberá tratarse con materiales no constructivos (zahorra, césped, etc.) y arbolarse al menos con un árbol cada 25 m².

3.- Determinaciones de volumen.

a) Edificabilidad.- La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la parcela neta un coeficiente de 1,80 m²c/m²s si dispone de frente a la CN-III y de 1,20 m²c/m²s para el resto. Las parcelas con ambos frentes aplicarán cada parámetro de edificabilidad sobre el 50% de la parcela.

b) Fondo máximo edificable.- No se establece fondo máximo para la edificación.

c) Altura máxima de la edificación.- La altura máxima de la edificación será de tres plantas (3) y 10,50 m. con frente a la CN-III y de dos plantas (2) y 8,00 m. en el resto, medidas según establece el artículo 2.1.3. de las Normas Urbanísticas Generales. Podrán sobrepasar esta altura máxima las derivadas obligatoriamente del desarrollo de la propia actividad, tales como chimeneas de ventilación u otras.

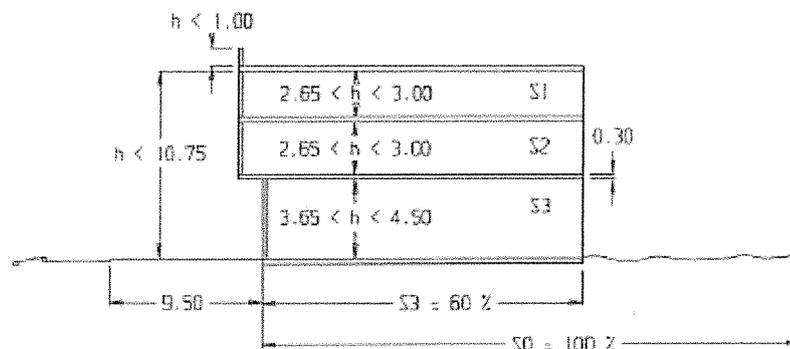


Gráfico 20:
Altura de la edificación
y ocupación de parcela
(arg 14)

$$S1 + S2 + S3 = S0 \times 1,8 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$$

d) Las parcelas con frentes a CN-III y otras calles podrán disponer el volumen edificable a su mejor conveniencia, respetando en todo caso los retranqueos a linderos y un retranqueo mínimo de 10 m. de las alturas correspondientes a la CN-III respecto al resto de las calles.

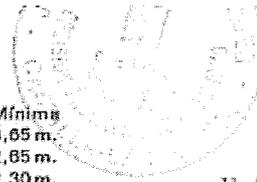
4.- Determinaciones de la edificación.

a) Altura libre de pisos.- Las alturas libres de cada piso, medidas según establece el artículo 2.1.4. de las Normas Urbanísticas Generales, serán las siguientes:



ALTURA LIBRE DE PLANTAS

| | Máxima | Mínima |
|------------------|--------|--------|
| Planta baja | 4,50m. | 3,65m. |
| Resto de plantas | 3,00m. | 2,85m. |
| Sótano | 3,00m. | 2,30m. |
| Semisótano | 3,50m. | 2,85m. |



AYUNTAMIENTO DE UTIEL (Cuenca)

1ª Aprobación Provisional Pleno Corporación 17-4-9
2ª Aprobación Provisional Pleno Corporación 5-8-91
LA SECRETARÍA

b) Patios de parcela.- Los patios interiores de parcela tendrán un lado mínimo igual o mayor que 1/3 de la altura de la edificación que lo delimita, siempre que resulte mayor de dos (2) metros.

Si al patio tienen vistas habitaciones vivideras éste deberá cumplir además las prescripciones del artículo 5.3. de las Normas Urbanísticas Generales.

c) Volados y salientes máximos.- Se permite el vuelo de la primera y segunda plantas sobre la alineación oficial siempre que sea menor o igual a los indicados en la tabla siguiente según la calle sobre la que se produzcan:

| | ANCHO DE LA CALLE | |
|---------------------------------|-------------------|--------------|
| | CN-III | Resto calles |
| Vuelo primera y segunda plantas | 1,50m. | 0,70m. |

d) Cubiertas.- Las cubiertas podrán ser inclinadas a dos aguas perpendiculares a la alineación de calle con una pendiente máxima del 30% (equivalente a 15°), o planas. En este último caso sólo se permitirá un zócalo de protección de 1,00 m. de altura.

e) Construcciones por encima de la altura máxima.- No se permiten otras construcciones que las derivadas obligatoriamente del desarrollo de la propia actividad, tales como chimeneas de ventilación u otras.

Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y el suelo.

a) Normas generales de cada uso.- Todos los usos deberán cumplir las condiciones específicas que para cada uno de ellos se recogen en la Sección 9 de las Normas Urbanísticas Generales.

b) Uso característico.- Terciario-industrial. (CAR)

c) Uso compatible compartido.- El que se refleja en el Cuadro de Compatibilidad con las siglas (COP-1) y por ello puede compartir el edificio con el característico.

d) Uso compatible en edificio exclusivo.- Es el que se refleja en el Cuadro de Compatibilidad con las siglas (COP-2) y por ello puede sustituir al uso característico en edificios completos.

e) Uso complementario.- Es el que se refleja en el Cuadro de Compatibilidad con las siglas (COM) y se definen en el artículo 9.4. de las Normas Urbanísticas Generales.

f) Uso de aparcamiento.- Los edificios de nueva construcción dispondrán de las plazas de aparcamiento exigidas por el artículo 9.7.6. de las Normas Urbanísticas Generales.

g) Uso del patio o retranqueos.- Los espacios no ocupados de la parcela podrán destinarse al aparcamiento de vehículos, ajardinamiento, ubicación en el subsuelo



de infraestructuras básicas de la actividad, etc., siempre que mantengan expedito el paso de los vehículos de seguridad ciudadana.

Queda expresamente prohibido el depósito de materias primas o productos de la actividad industrial.

h) En conjunto, los usos compartidos, no podrán ocupar más de un tercio del total edificado.

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE LA ORDENANZA OR-7



| USO GLOBAL | USO PORMENORIZADO | PERMITIDOS | PROHIBIDOS |
|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------|
| Dotacional | Asistencial | | * |
| | Cementerio y funerario | | * |
| | Deportivo | COP-2 | *COP-1 |
| | Docente | COP-1-2 DO-3 | *DO-1-2 |
| | Religioso | | * |
| | Sanitario | COP-1-2 S-2-3-4 | *S-1 |
| | Servicio administrativo | COP-1 A-1-2-4 | *A-3-5-6 |
| | Sociocultural | COP-2 | |
| | Infraestructuras | | COP-1-2 C.T. |
| | Productivo | Almacén y taller industrial | COP-1-2 |
| Red viaria y comunicaciones | Terciario industrial | CAR | |
| | Aparcamiento/garaje | COP-1 AP-1-2 | *AP-3 |
| | Estación autobuses | COP-1-2 | * |
| | Estación FFCC | | * |
| Residencial multifamiliar | Estación de servicio | COP-1-2 | |
| | Residencial multifamiliar | | * |
| Residencial unifamiliar | Residencial unifamiliar | COM (1) | |
| | Terciario | Comercial | COP-1-2 |
| Espectáculos | | COP-2 | * COP-1 |
| Bares de copas y discotecas | | COP-2 | *COP-1 |
| Hotelero | | COP-1-2 | |
| Hostelería | | COP-1-2 | |
| Oficinas | | CAR | * |
| Zonas verdes | Zonas verdes | COP-1-2 | |

CAR: Característico
 COP-1: Compatible compartido
 COP-2: Compatible en edificio exclusivo
 COM: Complementario
 *: Prohibido
 (1) Sólo una vivienda para el vigilante de la actividad.



Propuesta de la Modificación:

El objeto de esta innovación de planeamiento es la modificación de las ordenanzas tipológicas vigentes correspondientes al USO TERCIARIO-INDUSTRIAL OR-7. A continuación se relacionan los aspectos modificados de la ordenanza propuesta, resaltando en **negrita, subrayado y cursiva** los textos que se incluyen o modifican.

2. Determinaciones de parcela.

a) **Parcela mínima.**- La parcela mínima edificable tendrá una superficie mayor o igual a **300 metros cuadrados**, excepto en los casos en que se documente su inscripción registral anterior a la aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias.

b) **Frente mínimo de parcela.**- El frente mínimo para que una parcela sea edificable deberá ser mayor o igual a **6 m.**

d) **Ocupación máxima.**- La ocupación máxima de parcela será del **100 %** de la superficie de la parcela neta calificada. **Se permite el adosamiento a los linderos laterales, siempre y cuando se cumplan con las condiciones mínimas de seguridad establecidas en el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales o en la normativa vigente análoga.**

e) **Vallado interior de linderos.**- **Se debe realizar el vallado de los linderos interiores, siendo la solución mínima más sencilla a utilizar, el empleo de valla metálica trenzada galvanizada, sobre mástiles de tubo de acero galvanizado anclados sobre zapata de hormigón enterrada. La altura mínima de esta valla será de 2,20 m.**

f) **Ajardinamiento de parcela.**- El patio de parcela deberá tratarse con materiales no constructivos (zahorra, césped, etc.), **o con materiales constructivos (hormigón, materiales cerámicos, pétreos, etc.),** y arbolarse con un árbol cada 25 m² **calculados sobre el 40% de la superficie de la parcela neta calificada, y en caso de no poder disponer de esta superficie dentro de la propia parcela, se deberá plantar dentro del ámbito de aplicación de la ordenanza acordando su ubicación previo informe favorable del departamento de medio ambiente municipal.**

3. Determinaciones de volumen.

c) **Altura máxima de la edificación.**- La altura máxima de la edificación será de tres plantas (3) y **10,75 m,** con frente a la antigua CN-III y de dos plantas (2) y 8,00 m, en el resto, medidas según establece el artículo 2.1.3 de las Normas Urbanísticas Generales. Podrán sobrepasar esta altura máxima las derivadas obligatoriamente del desarrollo de la propia actividad, tales como chimeneas de ventilación u otras.

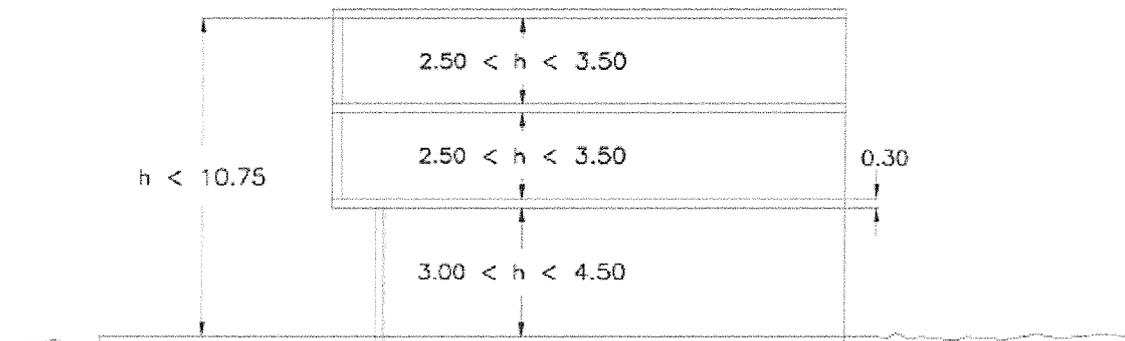


Gráfico 20: Altura de la edificación y alturas libres de pisos

d) Las parcelas con frente a la antigua CN-III y otras calles podrán disponer el volumen edificable a su mejor conveniencia, respetando en todo caso los retranqueos a linderos **necesarios para que se cumplan con las condiciones mínimas de seguridad establecidas en el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales o en la normativa vigente análoga.**

4. Determinaciones de la edificación.

a) **Altura libre de pisos.**- Las alturas libres de cada piso, medidas según establece el artículo 2.1.4 de las Normas Urbanísticas Generales, serán las siguientes:



| | ALTURA LIBRE DE PLANTAS | |
|------------------|-------------------------|---------------|
| | MAXIMA (*) | MINIMA |
| Planta baja | 4,50 m | <u>3,00 m</u> |
| Resto de plantas | <u>3,50 m</u> | <u>2,50 m</u> |
| Sótano | <u>3,50 m</u> | 2,30 m |
| Semisótano | 3,50 m | <u>2,30 m</u> |

(*) Este valor se podrá incrementar lo estrictamente necesario para el correcto funcionamiento de la actividad cuando ésta así lo requiera para el buen desempeño de la misma, debiéndose justificar este punto en el correspondiente proyecto técnico que la defina.

En cualquier caso se cumplirá con lo estipulado respecto a alturas libres en las Condiciones Particulares para cada Uso, definidas en la Sección 9 de las Normas Generales.



c) **Volados y salientes máximos.**- Se permite el vuelo de la primera y segunda plantas sobre la alineación de la edificación siempre que sea menor o igual a los indicados en la tabla siguiente según la calle sobre la que se produzcan:

| | ANCHO DE LA CALLE | |
|---------------------------------|-------------------|-----------------|
| | Antigua CN-III | Resto de calles |
| Vuelo primera y segunda plantas | 1,50 m. | 0,70 m. |

El vuelo siempre estará a más de 3,50 m sobre la rasante de la calle y se remeterá 0,20 metros del borde de la acera.

d) **Cubiertas.**- Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas, **sin más limitación que la que les imponga la normativa sobre edificación vigente.**

5. Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y el suelo.

b) **Uso característico.**- Terciario-industrial (CAR) y **Oficinas (CAR).**

DOCUMENTACIÓN:

Se presenta Memoria Informativa, Memoria Justificativa y Normas Urbanísticas que relacionan los objetivos de la Modificación Puntual y las propuestas a introducir en el documento de la Revisión de las NN.SS.

Por último, se aporta Documento de Refundición que recoge la Ordenanza Terciario-Industrial OR-7 de la Revisión de las NN.SS. de Tarancón.



El Planeamiento vigente en Tarancón es la Revisión de las Normas Subsidiarias aprobadas en Comisión Provincial de Urbanismo de 4 de mayo de 1999 y las sucesivas modificaciones.

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 TR LOTAU, tanto en procedimiento, en especial considerando el artículo 152 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU al afectar a determinaciones de la ordenación detallada sin que el plan contenga la identificación y distinción expresa de las mismas, 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, una vez visto el expediente y oído el informe propuesta del Sr. ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

de acuerdo con los artículos 37.3 del 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 **Modificación Puntual nº 23 de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Tarancón** (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 de la LO-TAU, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004 (D.O.C.M. nº 179 de 28-9-04).

PUNTO 4.1.- EXPTE. 77/18. Proyecto de “EXPLOTACIÓN DE LA CANTERA DE ÁRIDOS EL CASTILLEJO”, promovido por PASIJU, S.L., dentro del término municipal de VILLANUEVA DE LA JARA (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 17 de julio de 2018.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 150, de 1 de agosto de 2018.
 - Periódico “Voces de Cuenca” de fecha 2 de agosto de 2018.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 14 de diciembre de 2018.

3. Acreditación municipal de fecha 24 de enero de 2019 de haber efectuado el trámite de notificación al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 43.6 del RSR, con notificación recibida en fecha 28 de enero de 2019.



4. Informes municipales de fechas 13, 14 y 19 de diciembre de 2018 relativos, 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.
5. Certificado municipal de fecha 14 de diciembre de 2018, donde se establece que los terrenos están clasificados según el planeamiento municipal como Suelo Rústico de Reserva.
6. Declaración responsable, conforme a la Directiva de Servicios de fecha 17 de julio de 2018.
7. Resolución de 27/10/2005, de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre la declaración de impacto ambiental del proyecto: extracción de áridos en Cantera El Castillejo cuya promotora es Pasiju, S.L., en el término municipal de Villanueva de la Jara (Cuenca). Justificada su vigencia según informe de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio ambiente y Desarrollo Rural de Cuenca de fecha 11 de enero de 2019.
8. Resolución de la Dirección Provincial de Cuenca de fecha 22 de mayo de 2006 de la Consejería de Cultura de Cuenca informando favorablemente el proyecto, en materia de patrimonio cultural. Justificada su vigencia según informe de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca de fecha 6 de febrero de 2019.
9. Autorización de Aprovechamiento Sección A) de grava y arena denominada "EL CASTILLEJO" por la Consejería de Industria y Tecnología de fecha 22 de septiembre de 2006. Justificada su vigencia según informe de la Dirección Provincial de Economía, Empresas y Empleo de Cuenca de fecha 21 de diciembre de 2018.

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.

La empresa denominada "PASIJU, S.L.", tiene la intención de realizar la explotación de una cantera de áridos, la cual se conocerá con el nombre de EL CASTILLEJO, en terrenos del término municipal de Villanueva de la Jara, dentro de la provincia de Cuenca.

La Citada cantera se ubica en el paraje conocido como por "Camino Castillejo", dentro del término municipal de Villanueva de la Jara (Cuenca), al noreste y a 1,800 Km de dicha

localidad. Concretamente la cantera se localiza en la parcela nº 183 del polígono nº 4 perteneciente a dicho término municipal.

La superficie de la parcela que se verá afectada por los trabajos de explotación tiene una extensión de 9,50 Ha. El acceso se consigue partiendo de la localidad de Villanueva de la Jara, tomando un camino a mano derecha que nos conducirá a la parcela donde se ubicará la cantera tras recorrer 1,00 Km. aproximadamente.

Se justifica el lugar elegido para realizar la explotación, por los siguientes puntos:

- Presencia de áridos de excelente calidad y con una potencia media de capa de 6,00 m.
- El recubrimiento existente es muy escaso, aproximadamente 1,00 m lo que permitirá la explotación de los áridos sin necesidad de realizar desmontes de importancia.
- Fácil explotación.
- Buenas vías de comunicación.
- Proximidad al lugar de destino.
- Dada la orografía y el diseño de la explotación, no se originan taludes perimétricos finales que puedan ocasionar un impacto visual negativo.
- La ubicación de la explotación no afecta a ninguna LIC o ZEPA.



En las cercanías de la cantera existen otras canteras dedicadas a la extracción de áridos, pero estas no afectarán a su actividad extractiva.

El método minero a emplear para la extracción de los áridos será a cielo abierto y en hueco, dada la orografía de la zona, en la que el avance se realiza con un frente único constituido por un banco.

El sistema de explotación está constituido por los diferentes equipos de arranque, carga y transporte. En este caso el sistema a utilizar será discontinuo, primeramente se llevará a cabo la retirada de la capa de recubrimiento, mediante pala cargadora, dejando así al descubierto la capa de áridos a extraer, este sistema evitará la contaminación de los áridos con el recubrimiento existente, y por otro lado el material retirado nos servirá para la posterior restauración de la zona afectada, dejándolo acopiado en las proximidades.

Posteriormente se llevará a cabo el arranque de los áridos dicho arranque se efectuará mediante equipos mecánicos, sin necesidad de utilizar explosivos, al tratarse de material poco cohesionado. En esta operación se empleará una retroexcavadora. El material arrancado será introducido, mediante pala cargadora, en la tolva de alimentación del equipo de cribado móvil situado en las inmediaciones del frente de extracción. Tras este proceso de clasificación, el árido clasificado obtenido será cargado sobre camión volquete para transportarlo a su lugar de destino.

La superficie total de la parcela afectada por la cantera tiene una extensión de 9,50 Ha, estimándose una potencia media del recurso a explotar de 6,00 m, tendremos unas reservas de:



$95.000 \text{ m}^2 \times 6,00 \text{ m} = 570.000 \text{ m}^3$.

Teniendo en cuenta que se dejará un perímetro de protección de 5 m con respecto a las parcelas colindantes y con respecto a los caminos existentes, consideraremos como superficie explotable 88.500 m^2 .

Por lo tanto, tendremos un volumen total de Reservas Explotables de:

$88.500 \text{ m}^2 \times 6,00 \text{ m} = 531.000 \text{ m}^3$.

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, entendiéndose 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 de 31-3-03 de la Consejería de Obras Públicas, 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 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.



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 el artículo 60 del TR LOTAU, que la actuación se ubica en el suelo rústico. Concretamente se ubica en Suelo Rústico de reserva. 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 TRLOTAU y 37.1.b) del RSR.

Para finalizar, en cuanto a la superficie objeto de replantación exigida en el artículo 64.2.2º del TRLOTAU 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 38.1 y 42.1.b) 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 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 4.2.- EXPTE. 16/19. "PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA", promovido por D. MARÍA RIÁNSARES CHARCO RUIZ, dentro del término municipal de VILLANUEVA DE LA JARA (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 24 de octubre de 2018.
2. Información Pública realizada a través de los siguientes medios:
 - D.O.C.M. nº 249, de 24 de diciembre de 2018.
 - Voces de Cuenca, de fecha 25 de diciembre de 2018.
 - Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Villanueva de la Jara.

Ante esta información pública, no se producen alegaciones según consta en certificado municipal emitido en fecha 24 de enero de 2019.

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 21 de febrero de 2019.
4. Informe municipal de fecha 22 de marzo de 2019 relativo 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 24 de enero de 2019, donde se establece que los terrenos están clasificados como "Suelo Rustico No Urbanizable de Especial Protección", ámbito de prevención arqueológica B01 Ribera Oeste del río Valdemembra.
6. Informe del Servicio de Medio Ambiente de Cuenca de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 18 de diciembre de 2018, donde se concluye que no es necesario someter el proyecto a Evaluación Ambiental.
7. Informe favorable de fecha 9 de marzo de 2019 de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca, relativo a la afección al patrimonio cultural.

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, para la realización de una nave de uso agrícola ubicada en la parcela 184 del polígono 17 en el Término Municipal de Villanueva de la Jara (Cuenca), para utilizar a modo de almacén agrícola de materias primas y maquinaria.

La zona donde se pretende realizar la actuación (parcela 184 del polígono 17 del TM de Villanueva de la Jara (Cuenca)), se encuentra clasificado como SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CULTURAL (SRNUEPC), de acuerdo al "Plan Ordenación Municipal (POM) de Villanueva de la Jara (Cuenca)", publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cuenca el 31 de Marzo de 2014.

Si bien la finca se encuentra en suelo rústico, es importante comentar que dispone de acceso rodado a ella desde diferentes caminos rurales del municipio.

Seguidamente se expone la correspondiente ficha catastral correspondiente al inmueble con referencia catastral 16261A017001840000JK:

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
16261A017001840000JK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

USO: **DS DISEMINADOS Polígono 17 Parcela 184**
EL CARRASCAL, 16230 VILLANUEVA DE LA JARA [CUENCA]

USO AFILIADO: **Agrario**

ESCALA: **1:100.000**

PARCELA CATASTRAL

USO: **DS DISEMINADOS Polígono 17 Parcela 184**
EL CARRASCAL, VILLANUEVA DE LA JARA [CUENCA]

USO AFILIADO: **44** SUPERFICIE CATASTRAL: **270.253** Parcela construida sin división horizontal

CULTIVO

| Código | Superficie (m ²) | Superficie (m ²) |
|--------|------------------------------|------------------------------|
| 041 | Prive moderable | 60 279.224 |
| 0 | Cérvos secano | 60 23.813 |
| 5 | Pastos | 60 7.172 |

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

E: 1/10000

INFORMACIÓN GRÁFICA

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

561503 Coordinación UTM de A.M. de ETRICOP
 000000 Límite de Manzana
 000000 Límite de Parcela
 000000 Límite de Construcción
 000000 Manzanas y áreas
 000000 Límites de parcelas
 000000 Manzanilla

Lunes, 5 de Febrero de 2016

Según se aporta en plano nº 2.2 modificado del proyecto y aportado al expediente, de la totalidad de la parcela, 273.253m², se vinculará tan solo la superficie correspondiente a 20.000 m².

Por tanto, como la definición geométrica de la nave agrícola de uso almacén es de 50,20 (m) de largo y 20,27 (m) de ancho con una superficie aproximada construida de 1.015 (m²) y 140,94 (m) de perímetro; el porcentaje de ocupación asciende a 5,08 %.



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.

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 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 y 61 del TRLOTAU y 37 del RSR.

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 características recogido 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.

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 5.- Dar cuenta a la CPOTU, del seguimiento de las calificaciones urbanísticas condicionadas.

La CPOTU 1/2016 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 ha cumplimentado la siguiente calificación condicionada.

FECHA DE LA CPOTU: 20 de febrero de 2019.

PUNTO 5.4.- EXPTE. 51/18. “PROYECTO DE MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE QUESERÍA”, promovido por S.A.T. OVEMAN Nº 403, dentro del término municipal de VILLAESCUSA DE HARO (Cuenca).



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 características recogido en el Proyecto informado condicionando su eficacia a la obtención de las pertinentes autorizaciones/informes por parte de la **CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES**, en materia de patrimonio cultural y de la **UNIDAD DE CARRETERAS DEL ESTADO**, en materia de carreteras, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento de VILLAESCUSA DE HARO. 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 Villaescusa de Haro, con fecha 18 de marzo de 2019, 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 51/18:

Decreto de Alcaldía 020/2019, de fecha 12 de marzo de 2019, de concesión de licencia urbanística.



Castilla-La Mancha

PUNTO 6.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las 10:30 horas del día y en el lugar más arriba señalado, de lo que doy fe como Secretaria de la Comisión.

Vº Bº
EL VICEPRESIDENTE

Fdo.: José Ignacio Benito Culebras



LA SECRETARIA

Fdo.: María Dolores Yebra Llandres