



Castilla-La Mancha

Cuenca, 5 de abril de 2019

URBANISMO.- MDYL/jva

Asunto:

Notificación acuerdo

C.P.O.T.U. 2/2019

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, en sesión celebrada el día 5 de abril de 2019 adoptó, entre otros, el acuerdo siguiente, que se le notifica para su conocimiento y efectos oportunos, según consta en el borrador del acta, y sin perjuicio de lo que resulte de su posterior aprobación:

PUNTO 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

 Castilla-La Mancha REGISTRO UNICO Dirección Provincial de la Consejería de Fomento - Cuenca	
- 5 ABR. 2019	
Salida Nº	Entrada Nº
357568	

AYUNTAMIENTO DE BELINCHÓN
Plaza de la Constitución 1
16470 BELINCHÓN
(CUENCA)

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. Sensus 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 Belinchón.

- 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.



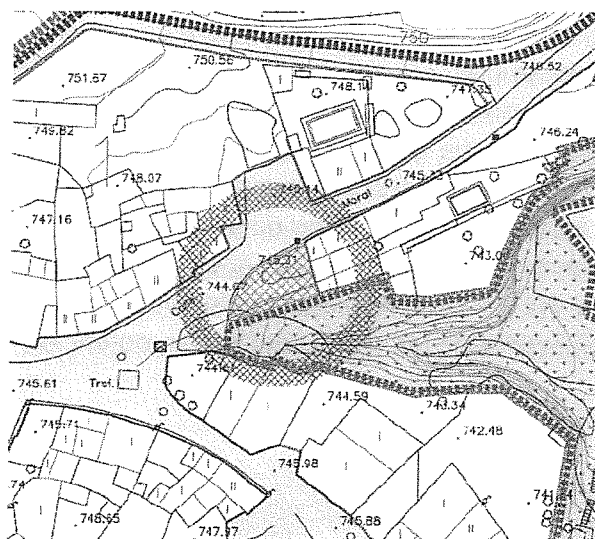
Completado y subsanado el expediente procedemos al examen del proyecto técnico.

ESTUDIO TÉCNICO

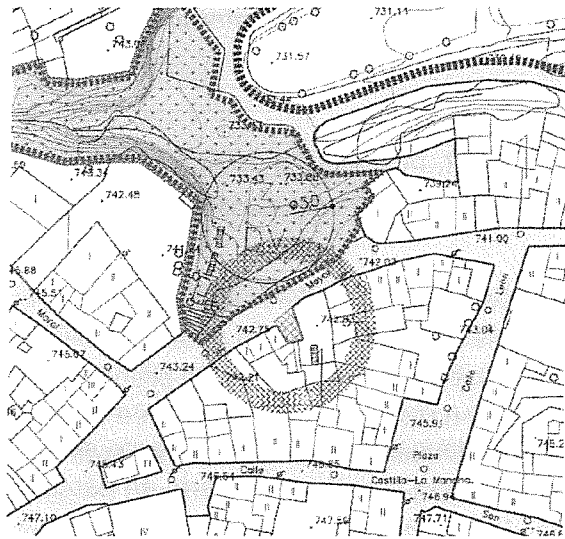
Objeto.

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:

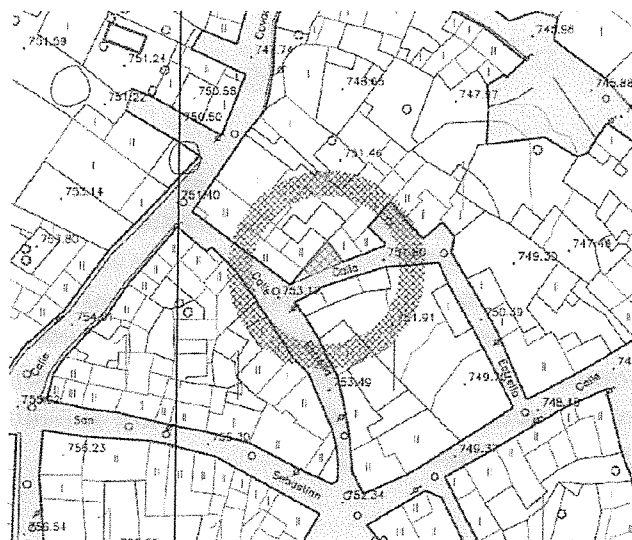
ÁREA 1ª.- Se pretende hacer coincidente la titularidad del suelo (privada), con la calificación del mismo, dado que la actual calificación de este suelo como viario público no aporta ningún beneficio a la colectividad, al no existir ningún problema de tráfico rodado ni peatonal en la zona que este espacio 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.

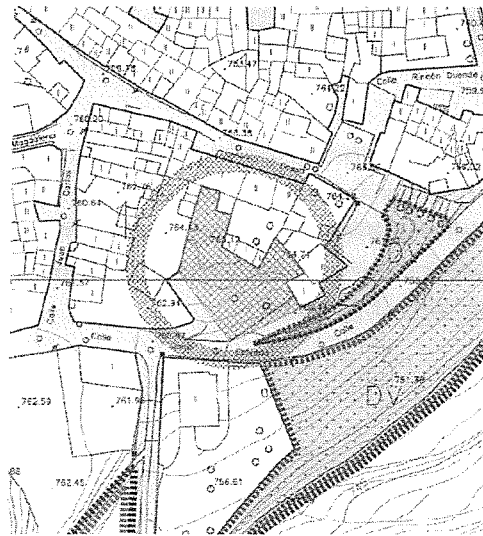


ÁREA 3ª.- Se pretende hacer coincidente la titularidad del suelo (privada), con la calificación del mismo, dado que la actual calificación de este suelo como viario público no aporta ningún beneficio a la colectividad, pues a pesar de que, a priori, pueda parecer positivo para el tráfico rodado el ensanchamiento 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.

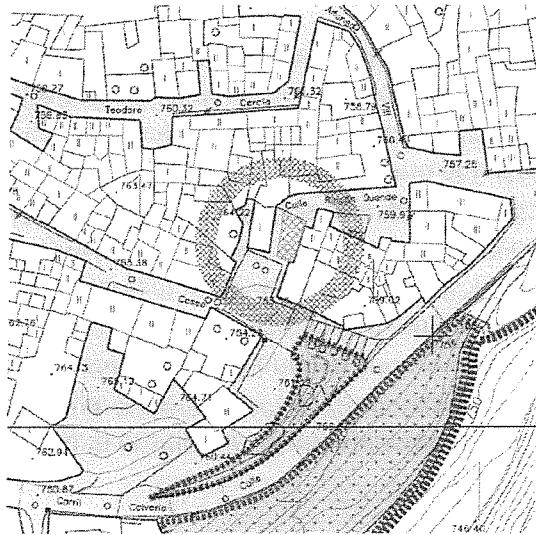




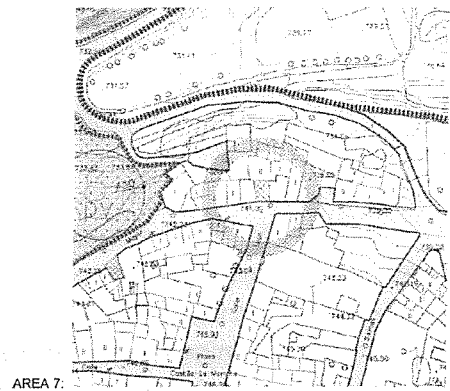
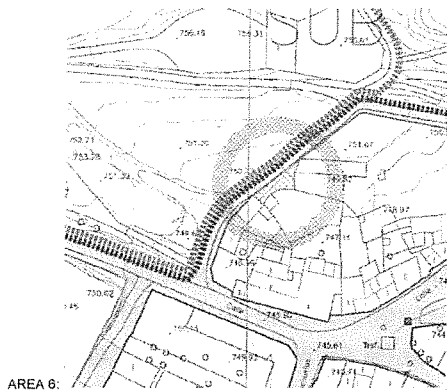
ÁREA 4ª.- Se pretende hacer coincidente la titularidad del suelo (privada), con la calificación del mismo, dado que la actual calificación de este suelo como viario público no aporta ningún beneficio a la colectividad, pues se trata de un espacio situado a una cota elevada sobre el viario al que da frente, 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.

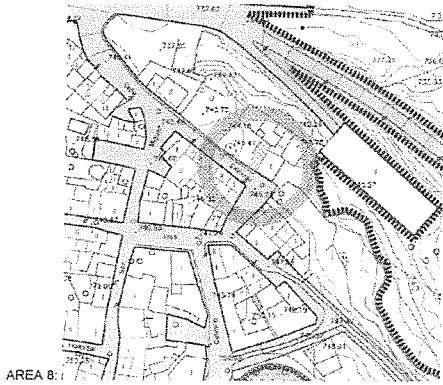


ÁREA 5ª.- Se pretende hacer coincidente la titularidad del suelo (privada), con la calificación del mismo, dado que la actual calificación de este suelo como viario público presenta escaso o nulo interés general, pues en un casco histórico como el de Belinchón, son numerosos los estrechamientos existentes, 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.

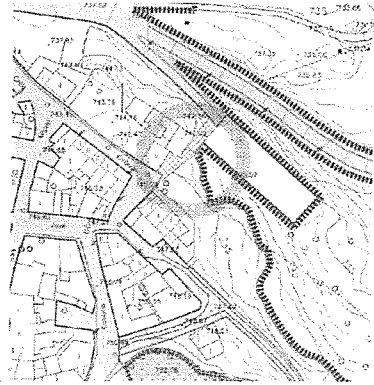


ÁREAS 6ª a 10ª, 13ª y 14ª.- En estos casos se trata únicamente de devolver a estos suelos, pertenecientes al dominio público, la calificación como viario público de sistema Local que nunca debieron perder, al ser el dominio público inajenable, inembargable e imprescriptible, por lo que recalificar estos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

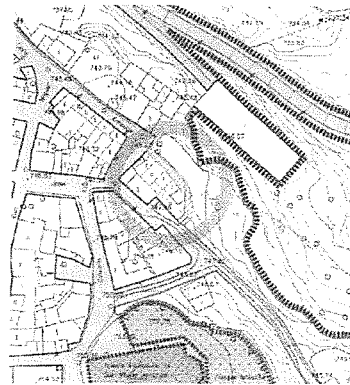




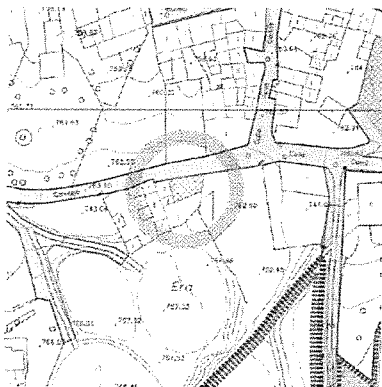
AREA 8:



AREA 9:



AREA 10:

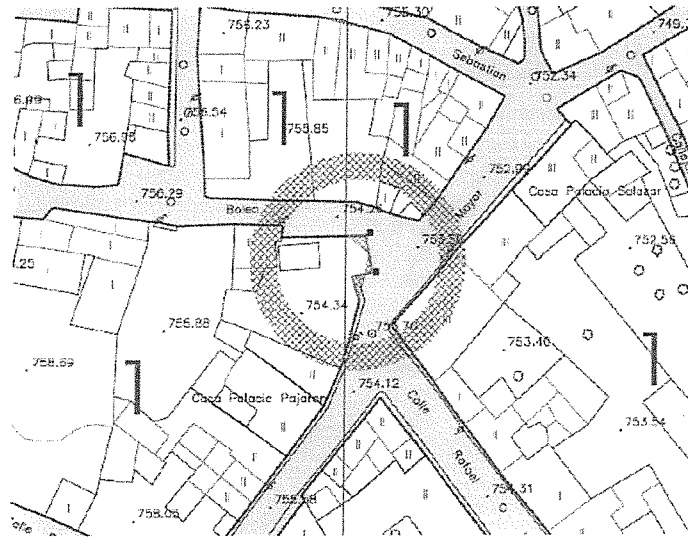


AREA 13:

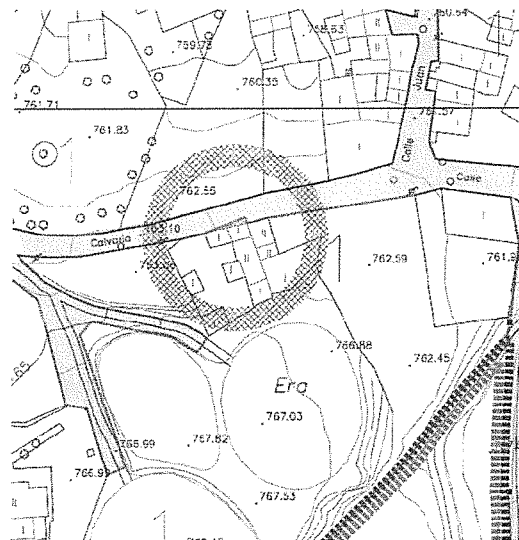


AREA 14:

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.



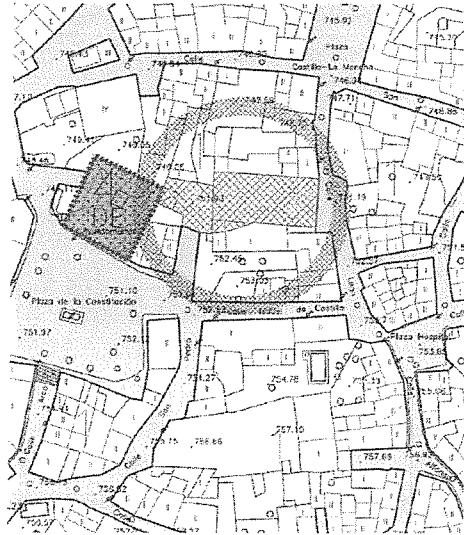
ÁREA 12ª.- En este caso se trata de reflejar en el POM la realidad física de un espacio que hoy ya está destinado a viario y correctamente urbanizado, pues aunque era de titularidad privada hoy ya está en manos públicas como consecuencia de una corrección en las alineaciones. No tiene sentido, por tanto, 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.



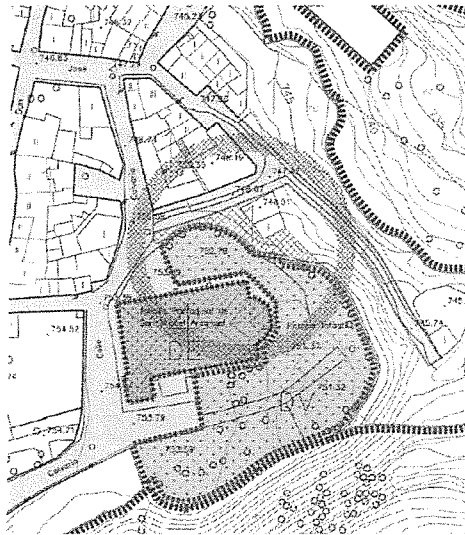
ÁREA 15º.- En este caso se trata de un suelo propiedad del Ayuntamiento, hoy destinado a equipamiento público, que estaba reflejado en el POM como suelo lucrativo por ser ese su uso cuando se redactó. Es claro y notorio el beneficio que para la colectividad supone



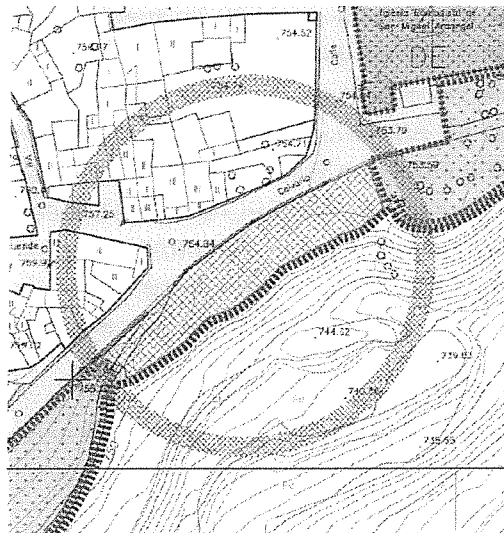
recalificar este suelo a equipamiento público, pues aunque su destino efectivo ya sea este, es el planeamiento quien “lo fija”, cuartando las posibilidades de su desaparición al ser necesario mantener el status quo de las dotaciones en relación al aprovechamiento. De no ser reflejado en el planeamiento, este equipamiento podría desaparecer directamente en cualquier momento, empeorando la calidad de vida de los ciudadanos.



ÁREA 16.- Se trata en esta ocasión, de nuevo, de ajustar la calificación del suelo, al destino efectivo del mismo. Pero es que además 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 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.

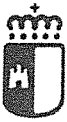


Ámbito de la Modificación Puntual.

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 x 265.268 m²c x 3hab/100 m²c = 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 $ZOU\ 1=0,7 \times 262.731,36\ m^2c \times 3hab/100\ m^2c= 5.518$ habitantes y dado que la superficie de la ZOU 1 es de 229.464m²s (22,9464Ha), obtendríamos una densidad poblacional muy alta (superior a 200hab./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
1º	VIARIO SL	138,26m ² s		LUCRATIVO ORD. 1		138,26m ² s
2º	VIARIO SL	29,17m ² s		LUCRATIVO ORD. 1		29,17m ² s
3º	VIARIO SL	25,87m ² s		LUCRATIVO ORD. 1		25,87m ² s
4º	VIARIO SL	661,90m ² s		LUCRATIVO ORD. 1		661,90m ² s
5º	VIARIO SL	31,27m ² s		LUCRATIVO ORD. 1		31,27m ² s
6º	LUCRATIVO ORD. 1		59,23m ² s	VIARIO SL	59,23m ² s	
7º	LUCRATIVO ORD. 1		24,59m ² s	VIARIO SL	24,59m ² s	
8º	LUCRATIVO ORD. 1		37,85m ² s	VIARIO SL	37,85m ² s	
9º	LUCRATIVO ORD. 1		107,44m ² s	VIARIO SL	107,44m ² s	
10º	LUCRATIVO ORD. 1		101,71m ² s	VIARIO SL	101,71m ² s	
11º	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
12º	LUCRATIVO ORD. 1		6,07m ² s	VIARIO SL	6,07m ² s	
13º	LUCRATIVO ORD. 1		75,10m ² s	VIARIO SL	75,10m ² s	
14º	LUCRATIVO ORD. 1		11,88m ² s	VIARIO SL	11,88m ² s	
15º	LUCRATIVO ORD. 1		572,23m ² s	EQUIPAMIENTO SG	572,23m ² s	
16º	LUCRATIVO ORD. 1		196,57m ² s	ZONA VERDE SG	196,57m ² s	
17º	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



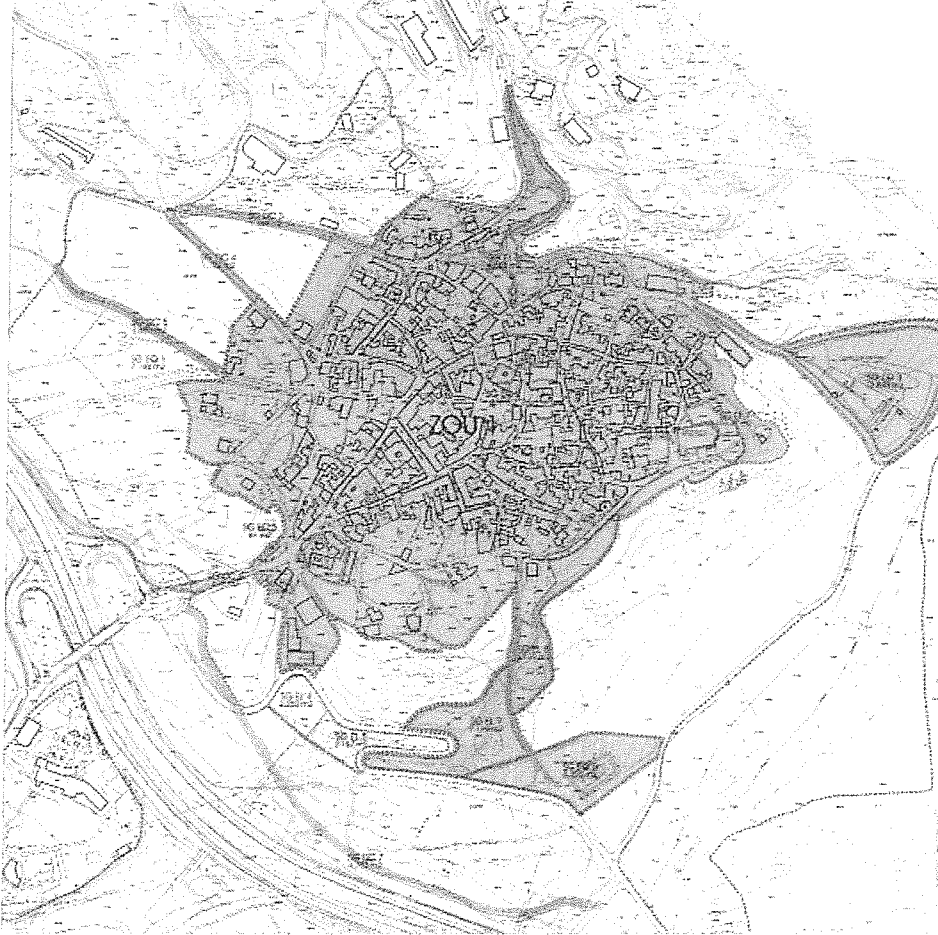
Ordenanzas tipológicas.

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 ORDENACIÓN URBANÍSTICA 1
"CENTRO URBANO HISTÓRICO"

DELIMITACIÓN / SUPERFICIE
 ASISTIDA 943.00m²
 SUPERFICIE DE LA ZOU 1 229.204m²



Escala: 1:175.000

USO

USO GLOBAL: MAYORITARIO RESIDENCIAL

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

INTENSIDAD NETA DE USO Medida sobre parcela edificable
 0,00 m²/m²ms
 Condiciones de máximo aprovechamiento con aplicación de Ordenanza 1

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO NETO MÁXIMO Sujección con aprovechamiento máximo 131.365,68m²
 2,00 m²/m²ms x 131.365,68m² = 262.731,36m² 091,880 áreas residenciales

INTENSIDAD BRUTA DE USO Máximo sobre superficie de m²/m²ms
 262.731,36m² / 229.204m² = 1,146m²/m²ms

NIVEL DE DENSIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA Población albergable = 0,7 x 262.731,36msc x 3hab/100msc = 5,518 habitantes
 5,518 habitantes / 229,204msc (229.944Ha) = 24,047hab./Ha.
 Según disposición preliminar TRICOTAU: MUY ALTA (más de 200 habitantes/hectárea)



POM BELINCHÓN
SISTEMAS GENERALES

	IDENTIFICACIÓN	SUP	AREA DE REPARTO	SITUACIÓN	OBTENCIÓN
VARIO	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-I1	Art 126 TRLOTAU Cesión obligatoria y gratuita con el desarrollo del PAU
		24.531 M2			
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
		208.897 M2			
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, Cementerio.
	SG EQ 5	61 M2		SU	Ya obtenido, Iglesia Parroquial.
	SG EQ 6	1.287 M2		SU	Ya obtenido, Basílica.
	SG EQ 7	34 M2		SU	Ya obtenido, Colegio Público.
	SG EQ 8	8.315 M2		SU	Ya obtenido, Ermita.
	SG EQ 9	572,23 M2		SU	Ya obtenido, Zona Deportiva.
				Ya obtenido, Centro escénico	
		31.398,23 M2			

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 LO-TAU, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004 (D.O.C.M. nº 179 de 28-9-04).

Contra el presente acuerdo, se podrá interponer, a tenor de lo dispuesto en el Art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción Contencioso-Administrativa (BOE núm. 167, de 14 de julio), Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con sede en Albacete, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación del presente acto.

Sin perjuicio a lo anterior, se podrá, previamente, dirigir requerimiento ante la Consejería de Fomento, en virtud de lo dispuesto en el Art. 44.2 y 3 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, en el plazo de dos meses desde la presente notificación, en cuyo caso, según lo establecido en el art. 46.6 de la referida Ley, el plazo para interponer el Recurso Contencioso-Administrativo se contará desde el día siguiente a aquél en que se reciba la comunicación del acuerdo expreso o se entienda presuntamente realizado.

**LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO**



Fdo. María Dolores Yebra Llandres