



Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

Comisión Regional de Urbanismo

**ACTA Y ANEXOS DE LA SESION CELEBRADA EL  
29 DE MAYO DE 2001**

**SESIÓN DE LA COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO DEL 29 DE MAYO DE 2001.**

**LUGAR:** Consejería de Obras Públicas, Sala de Juntas.

**HORA:** Diez horas y treinta minutos (10 h 30 m).

**ORDEN DEL DÍA**

1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior, celebrada el 30 de enero de 2001.
2. Informe sobre las subsanaciones requeridas al Ayuntamiento, en el expediente de Modificación Puntual nº 5 del P.G.O.U de Cuenca.
3. Informe sobre PAU y Plan Parcial del SAU 27 de Seseña (Toledo).
4. Informe sobre PAU de la Unidad de Ejecución nº22 "Obispo Laplana" del P.G.O.U. de Cuenca.
5. Informe sobre Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Socuéllamos (Ciudad Real), relativa al aumento de suelo industrial del Polígono I-2 "El Llano".
6. Informe sobre Modificación Puntual del P.G.O.U. de Puertollano(Ciudad Real), relativa a reclasificación de suelo en paraje "La Nava".
7. Informe sobre Modificación Puntual nº1 de las Normas Subsidiarias de Tarancón (Cuenca).
8. Informe sobre Modificación Puntual del P.G.O.U. de Puertollano (Ciudad Real), relativa a reclasificación de suelo entre Sector III y límite de término municipal con el de Almodóvar del Campo.
9. Ruegos y preguntas.





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

Comisión Regional de Urbanismo

ACTA 2/2001  
Folio 1, de 9

ASISTENCIA

PRESIDENTE:

- Ilmo. Sr. Director General de Urbanismo y Vivienda.  
D. Joaquín López Ros.

VICEPRESIDENTE:

- Ilma. Sra. Secretaria General Técnica de la Consejería de Obras Públicas. Representada por D. José Vicente Pérez Pintado. Jefe de Servicio de Contratación Y Expropiaciones.

VOCALES:

- Ilmo. Sr. Director General de Carreteras y Transportes.  
D. Juan A. Fernández Pacheco.

- Ilmo. Sr. Director General de Industria y Trabajo. Representada por: D. Miguel A. Pérez-Higueras Sánchez-Escalonilla, Jefe de Sección de Régimen Industrial.

- Ilmo. Sr. Director General de Calidad Ambiental. Representado por: D<sup>a</sup>. Nora Marco Alario.

- Ilmo. Sr. Director General de Patrimonio y Museos. Representado por D. Luis de Vivar Mateo, Jefe de Servicio de Patrimonio Monumental.

- Ilmo. Sr. Director General de Administración Local. Representado por: César García-Monge Herreros. Jefe del Servicio de Régimen Jurídico.

- Representante del Consejo de Cámaras de Comercio e Industria.  
D. Jesús Manuel Sánchez-Beato Espiau, Director de Relaciones Institucionales del Consejo.

- Como Ponentes, D. José García Barrios y D. Salvio Javier Martínez Sánchez, Arquitectos adscritos al Servicio de O.T.U., (vacante la Jefatura del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo).

SECRETARIO:

- D. José Vicente Asensi Ferrer.

En la Ciudad de Toledo, siendo las 11 horas cinco minutos del día 29 de mayo de 2001, se reúne la Comisión Regional de Urbanismo con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos contenidos en el Orden del día.

Comprobada la existencia de quórum de conformidad con la legislación aplicable a los órganos colegiados, el Sr. Presidente agradece a todos la asistencia, iniciando a continuación la reunión.





ORDEN DEL DÍA

- 1.- Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior, celebrada el 30 de enero de 2001.
- 2.- Informe sobre las subsanaciones requeridas al Ayuntamiento, en el expediente de Modificación Puntual nº 5 del P.G.O.U de Cuenca.
- 3.- Informe sobre PAU y Plan Parcial del SAU 27 de Seseña (Toledo).
- 4.- Informe sobre PAU de la Unidad de Ejecución nº22 "Obispo Laplana" del P.G.O.U. de Cuenca.
- 5.- Informe sobre Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Socuéllamos (Ciudad Real), relativa al aumento de suelo industrial del Polígono I-2 "El Llano".
- 6.- Informe sobre Modificación Puntual del P.G.O.U. de Puertollano (Ciudad Real), relativa a reclasificación de suelo en paraje "La Nava".
- 7.- Informe sobre Modificación Puntual nº1 de las Normas Subsidiarias de Tarancón (Cuenca).
- 8.- Informe sobre Modificación Puntual del P.G.O.U. de Puertollano (Ciudad Real), relativa a reclasificación de suelo entre Sector III y límite de término municipal con el de Almodóvar del Campo.
- 9.- Ruegos y preguntas.





1.- Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior, celebrada el 30 de enero de 2001.

El Sr. Secretario da lectura al Acta 1/2001, de la que disponen de un ejemplar todos los presentes junto con una copia de los informes de la ponencia, correspondientes a la sesión de la Comisión celebrada el día 30 de enero de 2001. Finalizada la lectura de la misma siendo las once treinta se aprueba por unanimidad de los miembros presentes.

El Sr. Presidente informa que ha cursado invitación para asistir a la reunión a los Alcaldes- Presidentes de las respectivas corporaciones locales.

2.- Informe sobre las subsanaciones requeridas al Ayuntamiento, en el expediente de Modificación Puntual nº 5 del P.G.O.U de Cuenca.

Interviene el ponente D. José García Barrios, quien hace un exposición detallada, que queda recogida en el informe de la Ponencia que como anexo se incorpora a la presente acta.

La Comisión informó favorablemente la innovación de espacios libres contenida en la modificación en la sesión celebrada el 9-10-2000, si bien se requería al arquitecto para que subsanaran determinadas aspectos como la concreción de la superficie rectificada de la unidad de ejecución, la formalización de la documentación completa, gráfica y escrita, y regulación del Estudio de Detalle de la unidad de ejecución para que la edificabilidad, aplicando la ordenanza establecida, no sea mayor que la máxima establecida en la Ley 2/98 (1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

La aprobación definitiva del expediente corresponde al Excmo. Consejero, previo informe del Consejo Consultivo.

Tras un breve debate la Comisión a la vista del informe de la Ponencia que como anexo se incorpora a la presente acta, y el expediente acuerda por unanimidad de los miembros asistentes:

**"2.- INFORME SOBRE LAS SUBSANACIONES REQUERIDAS AL AYUNTAMIENTO, EN EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL P.G.O.U. DE CUENCA.**

La Comisión se da por enterada del informe de la Ponencia, y confirma que se han satisfecho por el Ayuntamiento de Cuenca los requerimientos expresados en la C.R.U. de fecha 09-10-2000, con las



salvedades, perfectamente subsanables antes de la aprobación definitiva, de que se aporte para su diligenciado la ficha urbanística del nuevo suelo de equipamiento público (1.086 m<sup>2</sup>), y con la indicación del error apreciado en el informe del Jefe de Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento, el cual en su previsión de datos de aplicación al futuro Estudio de Detalle, todavía sigue excediendo en 71 m<sup>2</sup> la edificabilidad lucrativa autorizada por la C.R.U. en la sesión antedicha (5.424 m<sup>2</sup> máximos, sobre rasante).

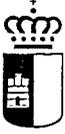
Asimismo, en previsión de la solicitud de dictamen al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, la Comisión destaca que la zona verde de la nueva ordenación pertenece al sistema local de la unidad de ejecución n° 11 y por tanto no es sistema general (estructural), siendo previsible su acceso público desde el parque de ciudad colindante o, alternativamente, desde calle si así lo estableciese el Estudio de Detalle futuro."

3.- Informe sobre PAU y Plan Parcial del SAU 27 de Seseña (Toledo).

Siendo las 11,45 interviene el Ponente D. Salvio Javier Martínez, quien hace una exposición del informe de la Ponencia que como anexo se incorpora a la presente acta. Se reseñan los antecedentes administrativos, la normativa urbanística de aplicación, objeto del PAU, efectuando una serie de consideraciones en cuanto a la tramitación, y sobre el cumplimiento de los estándares mínimos de calidad.

El informe de la Comisión viene requerido en cumplimiento del artículo 39.5 de la Ley 2/1998, de 4 de junio (LOTAU).

A la vista del informe y del expediente la Comisión por unanimidad de los miembros presentes acuerda:



" 3.- INFORME SOBRE PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y PLAN PARCIAL DEL SAU-27 DE SESEÑA (TOLEDO)

Informar favorablemente el cumplimiento de los estándares mínimos de calidad de la ordenación del Programa de Actuación Urbanizadora y Plan Parcial del Sau-27 de Seseña, siempre y cuando se destine la parcela I de 7.689 m<sup>2</sup> a otras dotaciones públicas, se ubiquen 525 plazas de aparcamiento de uso público en el ámbito de la actuación, y los viales alcancen la anchura mínima establecida en las Normas Subsidiarias vigentes."

4.- Informe sobre PAU de la Unidad de Ejecución nº22 "Obispo Laplana" del P.G.O.U. de Cuenca.

Inicia la exposición del informe de la Ponencia Técnica D. José García Barrios siendo las 11,51 horas. Hace una exposición detallada de los antecedentes administrativos de la normativa urbanística aplicable, contenida del PERI que requiere informe de la Consejería de Obras Públicas u órganos adscritos a la misma, y efectúa una serie de consideraciones, que queda recogidas en el informe que se incorpora como anexo a la presente acta.

La Comisión a la vista del informe y propuesta de la Ponencia y del expediente, por unanimidad de los miembros presentes acuerda:

" 4 - INFORME SOBRE P.A.U. DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 22 "OBISPO LAPLANA" DEL P.G.O.U. DE CUENCA.

PRIMERO En lo que compete a la propia Comisión Regional de Urbanismo, en virtud del artículo 39.3 LOTAU, se informa favorablemente la modificación de la calificación y usos urbanísticos de las zonas verdes anteriormente previstas en el ámbito de la U.E. 22 del P.G.O.U. de Cuenca.

SEGUNDO.- En lo que respecta a la función de asesoramiento al Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas para la emisión del informe





previo y vinculante que debe emitir en virtud del artículo 38.2 LOTAU, acerca de las modificaciones de la ordenación estructural contenidas en el PERI que complementa al Programa de Actuación Urbanizadora tramitado ante el Ayuntamiento de Cuenca para la U.E. 22, la Comisión no pone objeción a su sentido favorable, si bien deberá mantenerse como condición para la aprobación definitiva, que en las ordenanzas del PERI, de acuerdo al informe del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento, se preverá una dotación en el interior de las parcelas privadas, de una plaza de aparcamiento por vivienda, más una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de otros usos compatibles, más la parte proporcional de plazas para cubrir el déficit de aparcamiento público de 54 plazas que se ha detectado en el documento."

5.- Informe sobre Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Socuéllamos (Ciudad Real), relativa al aumento de suelo industrial del Polígono I-2 "El Llano".

Interviene como ponente el Arquitecto D.Salvio Javier Martínez, quien siendo las 12,30 horas, inicia la exposición del informe de la Ponencia Técnica que se incorpora a la presente acta como anexo.

La Comisión a la vista del informe y, del expediente y propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad de los miembros presentes acuerda:

"5.- INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SOCUÉLLAMOS (CIUDAD REAL), RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL I-2 "LOS LLANOS.

Informar favorablemente la nueva ubicación de las zonas verdes previstas en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Socuéllamos, relativa al polígono industrial I-2 (Los Llanos), si bien, antes de su envío al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha deberá contar con Estudio de Impacto Ambiental e informes favorables de los órganos gestores de la línea ferroviaria y de la carretera afectada"



6.- Informe sobre Modificación Puntual del P.G.O.U. de Puertollano(Ciudad Real), relativa a reclasificación de suelo en paraje "La Nava".

Siendo las 12,40 se ausenta el Director General de Carreteras y Transportes, D. Juan Antonio Fernández Pacheco, incorporándose en su lugar D. Enrique Calleja, Director General del Agua.

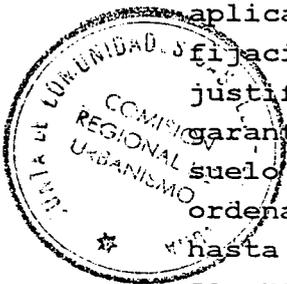
El arquitecto D. José García Barrios como ponente realiza la exposición detallada del informe en la Ponencia Técnica que como anexo se incorpora a la presente acta que se da por reproducido.

La Comisión a la vista de la pormenorizada exposición realizada por la Ponencia y del informe y propuesta, y del expediente, por unanimidad de los miembros presentes acuerda:

"6.- INFORME SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE PUERTOLLANO (CIUDAD REAL), RELATIVA A RECLASIFICACIÓN DE SUELO EN PARAJE 'LA NAVA' .

En aras de la economía procesal que evite un nuevo paso por esta Comisión, se informa al Excmo. Sr. Consejero de la conformidad de la Modificación Puntual planteada con la legislación urbanística de aplicación, si bien será necesario que antes de la aprobación definitiva se incorporen al expediente las siguientes correcciones, de índole aparentemente no esencial, cuya comprobación se confía a la Dirección General de Urbanismo y Vivienda:

- A) Informes de RENFE y del Ministerio de Fomento (Área Funcional de Castilla-La Mancha), o certificación de su conformidad por silencio administrativo.
- B) Incorporación de la ordenanza de edificación concreta si ésta fuese de nueva creación, o remisión exacta -en su caso- a la aplicable del P.G.O.U., que permita suplir la carencia de fijación del aprovechamiento tipo en el nuevo sector, y justificar el estándar de plazas de aparcamiento a prever, garantizando que si resultase déficit para las mismas en suelo anejo al viario, se deberá añadir al texto de la ordenanza la exigencia de que la cifra de plazas restante hasta completar el mínimo fijado en el artículo 31.d) LOTAU, se reserve de modo proporcional en el interior de las parcelas industriales.





Las erratas de la página 21 de la Memoria, requieren la sustitución de esta página o su reflejo en la diligencia final, y en la resolución aprobatoria se debería reiterar el cumplimiento de los requisitos que ha establecido la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente en su Evaluación Ambiental Previa."

7.- Informe sobre Modificación Puntual nº1 de las Normas Subsidiarias de Tarancón (Cuenca).

Interviene como ponente D. Salvio Javier Martínez, realizando una exposición detallada y gráfica del informe de la Ponencia que como anexo se incorpora a la misma, y que se da por transcrito.

La Comisión a la vista del informe y propuesta de la Ponencia, y del expediente por unanimidad de los miembros presentes acuerda:

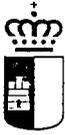
" 7.- INFORME SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARANCÓN (CUENCA).

Informar favorablemente el traslado de la zona verde que contiene la Modificación Puntual Nº 1 de las Normas Subsidiarias de Tarancón, si bien el planeamiento de desarrollo deberá prever tantas plazas de aparcamiento público como establece el art. 31 de la Ley 2/1998, sin que pueda reducir la superficie de las dotaciones públicas previstas. En el planeamiento de desarrollo del SAU-12 sería conveniente disponer una banda de protección, preferentemente zona verde arbolada, que actúe de separación entre el uso residencial y el uso industrial."

8.- Informe sobre Modificación Puntual del P.G.O.U. de Puertollano (Ciudad Real), relativa a reclasificación de suelo entre Sector III y límite de término municipal con el de Almodóvar del Campo.

Siendo las 13,15, inicia la exposición detallada del informe de la Ponencia Técnica D. José García Barrios, y que como anexo a la presente acta se incorporan, y que se da por reproducido.

La Comisión a la vista de lo expuesto, del informe y de la propuesta, por unanimidad de los miembros presentes acuerda:



ACTA 2/2001  
Folio 9, de 9

" 8.- INFORME SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE PUERTOLLANO (CIUDAD REAL), RELATIVA A RECLASIFICACIÓN DE SUELO ENTRE SECTOR III Y LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL CON EL DE ALMODÓVAR DEL CAMPO.

Dejar en suspenso la emisión de informe favorable, que únicamente podrá alcanzarse en su reconsideración por la Comisión si, en cumplimiento del artículo 46.2, perteneciente al Título IV de la LOTAU (Régimen urbanístico de la propiedad del suelo), en concordancia con el artículo 24.2.c) de la misma Ley, se adjunta al documento técnico la propuesta de ordenación detallada que permita la comprobación del cumplimiento de los estándares de calidad de preceptiva observancia para una adecuada actividad de ejecución.

Todo ello, sin perjuicio de la necesaria cumplimentación de los requisitos planteados en su momento por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real."

9.- Ruegos y preguntas.

No formulándose ningún ruego ni pregunta, el Sr. Presidente levanta la sesión siendo las trece horas y cuarenta minutos del día veintinueve de mayo de dos mil uno.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

Fdo: José Vicente Asensi Ferner.

Vº. Bº.

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

Fdo.: Joaquín López Ros.



Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESIÓN de fecha: 29. MAYO 2001

Toledo 12. NOV. 2001 de



Comisión Regional de Urbanismo

**PONENCIA TÉCNICA DE LA  
COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO.**

(Para la sesión del 29-05-2001)

**INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA SOBRE SUBSANACIONES REQUERIDAS AL  
AYUNTAMIENTO, EN EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL  
P.G.O.U. DE CUENCA.**

**I.- ANTECEDENTES.**

La Comisión Regional de Urbanismo, en una de sus anteriores sesiones, concretamente la celebrada el día 09-10-2000, **informó favorablemente la innovación de espacios libres contenida en el documento, siempre que se ratifique la superficie de la unidad de ejecución o se fije otra menor, y la edificabilidad máxima sea de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**, a la vez que en el apartado segundo del acuerdo señaló que deberían subsanarse tres carencias o defectos.

Dado que en el mismo acuerdo no se facultaba expresamente a ninguna unidad administrativa para la aceptación de las subsanaciones, procede dar cuenta a la propia Comisión Regional de Urbanismo (en adelante C.R.U.), para su aceptación.

**II.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.**

Ya quedó indicado en el anterior informe que la tramitación de esta Modificación se lleva a cabo según la Ley 2/1998, de 4 de junio (LOTAU), vigente en todas sus disposiciones, más la legislación estatal en vigor, Ley 6/1998, de 13 de abril, determinados artículos del TRLS/92 y, supletoriamente en lo que no se opongan a las anteriores y puedan cubrir lagunas normativas, el TRLS/76 y sus Reglamentos en su parte no derogada, así como los R.D.-Leyes 3/1980 y 16/1981, con la misma reserva anterior.





### III.- CONTENIDO DE LAS SUBSANACIONES REQUERIDAS.

El acuerdo de 09-10-2000, requería textualmente lo siguiente:

- a) **Deberá aclararse por parte del Ayuntamiento lo relativo a la superficie rectificada de la unidad de ejecución, tal como se expresa en el apartado 3º, epígrafe 2, letra a) del informe de la Ponencia técnica.**
- b) **Deberá formalizarse un documento completo, formado por documentación tanto escrita como gráfica, suscrita por técnico competente, advirtiendo que sólo deberá diligenciarse como aprobada definitivamente la subsanada, teniendo en cuenta lo señalado en el apartado 3º, epígrafe 1, del citado informe de la Ponencia técnica.**
- c) **En el Estudio de Detalle que se redacte en el ámbito de la unidad de ejecución, se reajustarán las alineaciones correspondientes, de tal forma que, aplicando la ordenanza establecida, no podrá materializarse una superficie edificable mayor que la máxima establecida en la Ley 2/98: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Esta circunstancia deberá hacerse constar expresamente en la diligencia correspondiente.**

### IV.- CONSIDERACIONES.

IV-1).- Por tratarse de un expediente ya informado por la Comisión Regional de Urbanismo, la Ponencia solamente se debe pronunciar en este caso sobre las subsanaciones antes enumeradas, sin entrar retroactivamente en otros aspectos del planeamiento, o de su tramitación.

IV-2).- Se ha incorporado al expediente un plano topográfico, a escala 1:250, redactado por D. David Cardo Castillejo, Ingeniero Técnico Forestal, colegiado nº 1.112, sellado por el Ayuntamiento de Cuenca, en el que se justifica que la extensión real de la unidad de ejecución, según contorno definido en la serie de planos 06 del





P.G.O.U, "Régimen y Gestión en suelo urbano", resulta ser de 5.424 m<sup>2</sup> , por lo cual **puede considerarse satisfecha la primera subsanación.**

IV-3).- Se ha incorporado también al expediente un documento técnico completo, suscrito por los Arquitectos superiores D. Daniel León Irujo y D. Vicente Villalba Chamón, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, Delegación de Cuenca, con fecha 24-01-2001. En dicha documentación se aprecia que no consta ninguna ficha relativa a los 1.086 m<sup>2</sup> de suelo calificados en la Modificación como sistema local de equipamiento (ficha que se pedía en el apartado 3º, epígrafe 1, del informe de Ponencia previo a la C.R.U. de 09-10-2000).

En consecuencia, **se puede considerar satisfecha en lo esencial la segunda subsanación solicitada**, pero deberá todavía aportarse la referida ficha - para su diligenciado - , antes de la aprobación definitiva por el Excmo. Sr. Consejero.

IV-4).- En lo que respecta al siguiente requerido (letra "c" del acuerdo de la C.R.U. de 09-10-2000), se aprecia que **el Estudio de Detalle debe redactarse después de la aprobación definitiva del presente expediente, correspondiendo la aprobación y control del E.D. al Ayuntamiento de Cuenca.** Como justificación municipal a la posición del Ayuntamiento ante la subsanación, se adjunta al expediente copia de un informe del Jefe de Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento (el cual deberá ser objeto de compulsión) que anticipa para el futuro Estudio de Detalle una pérdida de suelo edificable por patios y retranqueos de 713 m<sup>2</sup>, dejando una superficie neta de solar de 785 m<sup>2</sup>, lo que a razón de siete plantas edificables arroja un total de 5.495 m<sup>2</sup> lucrativos, que continúan excediendo en 71 m<sup>2</sup> la cifra límite de 5.424 m<sup>2</sup> que contemplaba el acuerdo de la C.R.U. de 09-10-2000.

**En el momento procedimental actual, previo a la aprobación definitiva, la subsanación se puede considerar satisfecha, en base al informe del Jefe de Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento,** informe para el que únicamente habrá que matizar que debería reducir en 11 m<sup>2</sup> el suelo neto edificable, quedando éste en 774 m<sup>2</sup>, a fin de que las siete plantas no excedan del límite máximo autorizado.





Como sugerencia, la Ponencia expresa su parecer acerca de que la ordenanza elegida para la nueva ordenación (la nº 3, grado 3º) se podría resolver con menor altura aplicando su grado 2º, que permite hasta 5 plantas, en vez del grado 3º.

#### **V.- CONCLUSIÓN DE LA PONENCIA.**

A la vista de los anteriores antecedentes y consideraciones, la Ponencia técnica estima que se han satisfecho por el Ayuntamiento de Cuenca los requerimientos expresados en la C.R.U. de fecha 09-10-2000, con las salvedades, perfectamente subsanables antes de la aprobación definitiva, de que se aporte para su diligenciado la ficha urbanística del nuevo suelo de equipamiento público (1.086 m<sup>2</sup>), y con la indicación del error apreciado en el informe del Jefe de Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento, el cual en su previsión de datos de aplicación al futuro Estudio de Detalle, todavía sigue excediendo en 71 m<sup>2</sup> la edificabilidad lucrativa autorizada por la C.R.U. en la sesión antedicha (5.424 m<sup>2</sup> máximos, sobre rasante).

El expediente, antes de su aprobación definitiva por el Excmo. Sr. Consejero, deberá ser informado en lo relativo a sus zonas verdes, por el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha (Artículo 54.9.e, Ley 7/1997, de 5 de septiembre, Autonómica), si bien en este caso no pertenecen al Sistema General de Espacios Libres (estructural, según LOTAU) sino al sistema local del ámbito de la Unidad de ejecución nº 11.

Toledo, 28 de mayo de 2001

SERVICIO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
EL TÉCNICO SUPERIOR, PONENTE



Fdo. : José García Barrios.



Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 2-9-MAYO-2001

Toledo, 12 de NOV. 2001 de



EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

**PONENCIA TÉCNICA DE LA  
COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO**

(Para la sesión del 29-5-2001)

**3.- INFORME SOBRE PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y PLAN PARCIAL DEL SAU-27 DE SESEÑA (TOLEDO)**

**I.- ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.**

Informe vinculante de la Comisión Provincial de Urbanismo den su sesión de 6 de noviembre de 2000, en cumplimiento del art. 122.1 de la Ley 2/1998. En el informe se hace constar la necesidad de informe favorable por la Comisión Regional de Urbanismo, al tratarse de obras ejecutadas, según el artículo 39.5 de la Ley 2/1998, de 4 de junio (LOTAU).

Tramitación: Publicación D.O.C.M. de 25 de junio de 1999 y diario ABC de 1 de julio, sin que se hubieran presentado alegaciones ni otras alternativas técnicas.

Informes de organismos afectados:

- Ministerio de Fomento: Favorable, no obstante necesita obtener autorización de la Dirección General de Carreteras como consecuencia de una nueva reordenación de accesos planteada.
- Confederación Hidrográfica del Tajo: Indica que la depuradora deberá construirse fuera del dominio público hidráulico y que necesita autorización para su vertido.

**II.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.**

Fundamentalmente, el cuerpo legislativo a considerar está formado por la Ley 2/1998, de 4 de junio (LOTAU), en todas sus disposiciones, más la legislación estatal vigente, Ley 6/1998, de 13 de abril, determinados artículos todavía vigentes del TRLS/92 y, supletoriamente, en lo que no se opongan a las anteriores, el TRLS/76 y sus Reglamentos en su parte no derogada.

La tramitación del presente P.A.U. se regula en los artículos 120 y siguientes de la citada LOTAU.

El presente informe se refiere exclusivamente a los principios rectores de la actividad urbanística y el cumplimiento de los estándares mínimos de calidad de la ordenación al tratarse de





una innovación para legalización de actuaciones urbanísticas irregulares y tiene carácter preceptivo y vinculante conforme a lo dispuesto en el art. 39.5 de la LOTAU.

### III.- OBJETO DEL PAU.

En Programa de Actuación Urbanizadora se determina y organiza la actividad de ejecución de la actuación, fijando la forma de gestión.

El ámbito de actuación está formado por el Sector 27 de Suelo Apto para urbanizar de Seseña. El sector se sitúa al sur del casco urbano, linda al norte con la carretera N-IV, al este y sur con suelo rústico y al oeste con el SAU-10 y suelo rústico. La superficie total del ámbito de la actuación delimitada es de 175.000 m<sup>2</sup>, formada por una única finca propiedad de los promotores de la actuación, Talleres Galco S.L.

La ficha de gestión urbanística establecía una edificabilidad bruta de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, por lo que el total edificable máximo asciende a 105.000 m<sup>2</sup>c, las condiciones urbanísticas son las siguientes:

- Uso característico: Industrial, ordenanza 5 grado 1, con altura máxima 2 plantas (12 metros)
- Usos compatibles: Comercial y de oficina sin superar el 40% de la edificabilidad. Vivienda con máximo de 100mm<sup>2</sup> para el guarda.

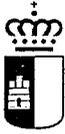
Las condiciones estructurantes de la ficha son las siguientes:

- Se preverá una reserva de suelo de 8.750 m<sup>2</sup> de suelo destinado a equipamientos y dotaciones del sector.
- El plan parcial establecerá una cesión obligatoria de 17.500 m<sup>2</sup> para zona verde.

De acuerdo con la Disposición transitoria segunda de la LOTAU, todos los planes y los instrumentos de ordenación aprobados se ejecutarán de conformidad con las previsiones de la Ley, por lo tanto prevalece sobre las condiciones estructurantes de la ficha de gestión.

	<b>PROPUESTA PLAN PARCIAL</b>
polígono industrial: (total superficie)	175.000 m <sup>2</sup>
- Zonas verdes públicas. (H+I)	30.289 m <sup>2</sup>
- Parcelas uso deportivo público.	3.514,66 m <sup>2</sup>
Aparcamientos públicos:	previstas zonas para carga y aparcamiento





#### IV.- CONSIDERACIONES.

##### Primera: en cuanto a la Tramitación.

- La modificación propuesta precisa de las adaptaciones para dar cumplimiento a los siguientes informes emitidos:
  - Ministerio de Fomento
  - Confederación Hidrográfica del tajo
  - Comisión Provincial de Urbanismo

##### Segunda: en cuanto al cumplimiento de los estándares mínimos de calidad.

En sectores de uso industrial, la reserva de suelo dotacional será como mínimo el 15% de la superficie total ordenada, destinándose 2/3 de dicha reserva a zonas verdes, art. 31.1.b LOTAU.

Total ámbito: 175.000 m2	Zonas verdes públicas	otras dotaciones públicas	Total dotaciones públicas
Mínimo legal:	10%=17.500 m2	5%=8.750 m2	15%= 26.250 m2
Previsto Plan Parcial:	30.289 m2	3.514 m2 uso deportivo	33.803 m2

La propuesta de plan parcial cumple sobradamente con el total de dotaciones públicas, sin embargo no se cumple el mínimo destinado a otras dotaciones públicas, por lo que se propone destinar la parcela I de 7.689 m2 a otras dotaciones públicas en lugar de a zona verde, de manera que se cumpla con todos los estándares legales. de esta forma quedan las siguientes dotaciones públicas:

- **Zonas verdes:** Parcela H= 22.600 m2 zonas verdes públicas > 17.500 m2, cumple.
- **Otras dotaciones:** Parcela I= 7.689 m2 otras dotaciones públicas y Parcela G= 3.514,66 m2, uso deportivo público con un total de 11.203,66 m2 > 8.750m2, cumple.

No es necesario fijar edificabilidad a las parcelas destinadas a dotaciones públicas, por no ser computables como aprovechamiento lucrativo.

Se deberán ubicar 525 plazas de aparcamiento de uso público, si bien resulta viable en las zonas previstas para carga y aparcamiento, de esta forma además se alcanzarán los 12 metros de anchura mínima de viales que exige el artículo 5.23 de las Normas Subsidiarias vigentes de la localidad.





**V.- PROPUESTA DE ACUERDO.**

A la vista de los antecedentes y consideraciones, se propone a la Comisión Regional de Urbanismo la adopción del siguiente acuerdo:

"Informar favorablemente el cumplimiento de los estándares mínimos de calidad de la ordenación del Programa de Actuación Urbanizadora y Plan Parcial del Sau-27 de Seseña, siempre y cuando se destine la parcela I de 7.689 m<sup>2</sup> a otras dotaciones públicas, se ubiquen 525 plazas de aparcamiento de uso público en el ámbito de la actuación, y los viales alcancen la anchura mínima establecida en las Normas Subsidiarias vigentes."

Toledo, 28 de mayo de 2001

COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO,  
POR LA PONENCIA TÉCNICA,  
EL ARQUITECTO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE  
URBANISMO Y VIVIENDA

Fdo.: Salvio J. Martínez Sánchez

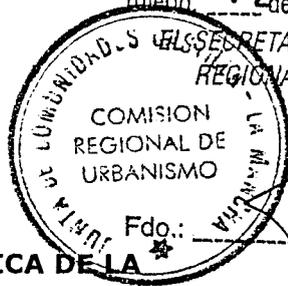




Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 29 MAYO 2001

Toledo, 12 NOV. 2001 de



Comisión Regional de Urbanismo

**PONENCIA TÉCNICA DE LA  
COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO.**

(Para la sesión del 29-05-2001)

**INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA SOBRE P.A.U. DE LA UNIDAD DE  
EJECUCIÓN Nº 22 "OBISPO LAPLANA", DEL P.G.O.U. DE CUENCA.**

**I.- ANTECEDENTES.**

I.1).- La figura de planeamiento que se somete a informe de la Comisión Regional de Urbanismo afecta a la Unidad de ejecución nº 22 del P.G.O.U. del municipio de Cuenca, cuyas determinaciones fueron fijadas en virtud de la aprobación definitiva del propio Plan general, por Orden de la Consejería de Obras Públicas de 20-12-1995. La promulgación de la Ley 2/1998, de 4 de junio, LOTAU, permitía en su disposición transitoria segunda la adaptación total o parcial del P.G.O.U. a las previsiones de la nueva Ley, así como la vigencia del P.G.O.U. hasta su revisión o total cumplimiento, si bien todos los instrumentos de ordenación se ejecutarán conforme a las previsiones de la nueva Ley. Fundándose en las anteriores premisas se plantea el presente PAU, que a su vez se acompaña de un PERI modificativo de aspectos estructurales del Plan General.

I.2).- Los antecedentes administrativos se refieren por tanto a la tramitación del PAU, que se ha llevado a efecto según el procedimiento simplificado que contempla el artículo 121 LOTAU (mediante protocolización notarial) y constan los siguientes hitos:

- Protocolización de la alternativa técnica del PAU, elaborada por "Construcciones Carrascosa de Cuenca S.L.", con fecha 04-10-2000 en la Notaría de D. Carlos de la Haza Guijarro, de Cuenca (Acta nº 2.329 de su protocolo).
- Depósito de una copia de la alternativa protocolizada, en el Ayuntamiento de Cuenca, con fecha 06-10-2000.





- Con fecha 24-11-2000, registro de entrada nº 17.486, "Construcciones Carrascosa de Cuenca S.L." presenta en el Ayuntamiento de Cuenca copia de los avisos remitidos a los propietarios de las parcelas catastrales de U.E. 22, y copias de los anuncios justificativos de la información pública, según propia iniciativa.
- La información pública, por plazo de 20 días hábiles en cada uno de ellos, se anunció en el D.O.C.M. nº 101 de 17-10-2000, página 9848, y en el periódico "EL DIA" de Cuenca, de fecha 20-10-2000, página 10, y se hizo extensiva, a tenor de lo anunciado, a los siguientes documentos: Escrito de propuesta de Programa; Anteproyecto de urbanización; Plan Especial de Reforma Interior; Documento de adaptación a la LOTAU.
- Con fecha 24-11-2000, registro de entrada nº 17.487, "Construcciones Carrascosa de Cuenca S.L." presenta en plica cerrada proposición jurídico-económica en relación con la alternativa técnica del PAU de la U.E. 22 por ella promovido.
- Con fecha 24-11-2000, registro de entrada nº 17.491, "Construcciones Verliz S.A" presenta en plica cerrada proposición jurídico-económica y propuesta de convenio urbanístico en competencia con la anunciada.
- Decreto de la Alcaldía, de fecha 29-11-2000, fijando fecha para la apertura de plicas con las proposiciones jurídico-económicas, que se llevó a efecto con fecha 04-12-2000.
- Con fecha 06-02-2001 "Construcciones Verliz S.A", presenta escrito ante el Ayuntamiento (Rgto. entrada 1.947), por el que desiste al mantenimiento de su proposición y solicita la adjudicación del PAU a la primera iniciativa, es decir, a "Construcciones Carrascosa de Cuenca S.L."
- Con fecha 23-02-2001 se incorporan al expediente informe técnico e informe jurídico de los propios Servicios municipales (Urbanismo y Gestión), en sentido esencialmente favorable a la aprobación del PAU y sus anejos. El informe jurídico,





detectando la afección por la alternativa técnica de elementos estructurales del P.G.O.U., expresa la necesidad de emisión de informe previo y vinculante por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística (artículo 38.2 LOTAU).

- Con fecha 27-02-2001, la Comisión informativa municipal de Urbanismo, Vivienda, Obras y Servicios, examina el expediente y acuerda por unanimidad la remisión del mismo a la Consejería de Obras Públicas, acuerdo que se lleva a efecto mediante oficio de Secretaría general de fecha 09-03-2001, que tiene entrada en los Servicios Centrales de la Consejería con fecha 15-03-2001 (Rgtr. entda. nº 125.670).
- Con fecha 03-04-2001, tiene entrada en los Servicios Centrales procedente del Ayuntamiento de Cuenca, como complemento de la documentación anteriormente remitida, copia del informe emitido por la Delegación de Patrimonio y Urbanismo de RENFE, por el que determina los órganos de la propia entidad (RENFE) que deben librar las autorizaciones administrativas pertinentes.

## **II.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.**

La tramitación de este PAU, acompañado de una alternativa técnica (PERI) que modifica elementos de la ordenación estructural del P.G.O.U., se lleva a cabo según la Ley 2/1998, de 4 de junio (LOTAU) en la generalidad de su articulado, y de modo especial atendiendo a sus artículos 38, 39, 120, 121 y 122, además de sus disposiciones transitorias por implicar a un P.G.O.U. anterior a la propia LOTAU. También será de observancia la Ley 6/1998, de 13 de abril, determinados artículos del TRLS/92 todavía vigentes y, supletoriamente en lo que no se opongan a las anteriores y puedan cubrir lagunas normativas detectadas por el aplicador del derecho, el TRLS/76 y sus Reglamentos en su parte no derogada, así como los R.D.-Leyes 3/1980 y 16/1981, con la misma reserva anterior.





### **III.- CONTENIDO DE LAS ALTERACIONES QUE REQUIEREN INFORMES DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS O DE ORGANOS ADSCRITOS A LA MISMA.**

III.1).- Analizada la documentación se aprecia que la ordenación propuesta por el PERI, modifica la situación y el tamaño de las zonas verdes anteriormente previstas por lo que se requiere informe favorable previo de la Comisión Regional de Urbanismo (artículo 39.3 LOTAU), así como informe habilitante del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha (artículo 54-9.e Ley 7/1997, de 5 de septiembre, del Gobierno y Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha).

III.2).- Al haberse adoptado la tramitación según el artículo 39.7.b), 2º párrafo, LOTAU (Plan Especial de Reforma Interior que modifica aspectos estructurales), que remite al modo establecido en el artículo 38.2, deberán obtener informe previo y vinculante de la Consejería (en este caso competencia directa del Consejero) todas las modificaciones de la ordenación estructural según se define en el artículo 24.1 LOTAU.

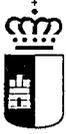


### **IV.- CONSIDERACIONES.**

IV.1).- La primera reflexión que cabe hacer es que la finalidad del PAU propuesto es la renovación del ámbito de la U.E. 22, trasladando fuera del mismo unas actividades de fabricación-almacenaje de materiales de construcción, con demolición de todas las edificaciones de tal uso, agotando el aprovechamiento urbanístico residencial permitido por la LOTAU a fin de compensar todos los costes previstos, incluidas indemnizaciones a propietarios de actividades, y estableciendo un nuevo estándar de cesiones totalmente ajustado a la LOTAU.

Esta primera consideración es determinante a la hora de analizar el contenido de la alternativa técnica, pues supone ni más ni menos que la adaptación de una Unidad de actuación a la nueva Ley Autonómica en el momento mismo de su programación y ejecución (Disp. Transitoria 4ª-2 LOTAU), enmarcando su desarrollo en el concepto de que, en virtud de lo dispuesto en los artículos 39.2, y 31.a) LOTAU,



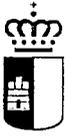


concordantes incluso por su titulación, **la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación es precisamente su cumplimiento exacto según la LOTAU.** Y dado que según ésta, todos los suelos dotacionales tienen carácter público –en contraposición a la Ley de 1976 estatal y sus reglamentos, que admitían suelos dotacionales privados-, así como el concepto más moderno de que hay que reservar suelo para otros equipamientos distintos a parques y jardines, pues la sociedad actual es más compleja que la de hace 25 años, se concluye que el objetivo de cumplir los estándares de calidad de la LOTAU es plausible frente al mantenimiento a ultranza de una única dotación de zona verde huérfana de otros complementos. Dicho de otro modo: no sólo de zona verde vive la sociedad, sino de satisfacer el resto de sus necesidades de equipos públicos. Ello conduce al aseguramiento jurídico de que, cumpliendo estrictamente el artículo 31 LOTAU, no es exigible la aplicación supletoria del artículo 49.2 del TRLS/76 y del 161.2 del Reglamento de Planeamiento, los cuales serían más exigentes en incremento de zona verde cuando aumente la edificabilidad, pero sin embargo admitirían su posible titularidad privada (interesaba más el oxígeno que el bienestar social). Y no es exigible dicha aplicación supletoria, por la sencilla razón de que no existe laguna legislativa al respecto, por estar resuelta en la legislación autonómica (artículo 31 LOTAU) la cuantía exacta y tasada del suelo dotacional y de zonas verdes a ceder por los promotores.

IV-2).- La consecución de los objetivos trazados ha supuesto las siguientes modificaciones estructurales:

- Modificación de la delimitación del ámbito de la U.E. 22, la cual constituye su propia área de reparto.
- Distinta cuantificación de los coeficientes homogeneizadores para dos de las tres tipologías residenciales (bloque en manzana cerrada que pasa de 1,40 a 1 y unifamiliar que pasa de 2,10 a 1,333).
- Incremento de la edificabilidad residencial, que pasa de 0,7827 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s a 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.



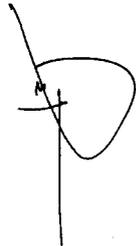


- Consecuencia de las dos anteriores es que se obtiene un nuevo aprovechamiento tipo para el área de reparto ARU-X, coincidente con la U.E. 22, variando de 1,178043 a 1,05157.

#### IV.3).- Nueva ordenación detallada.

Todos los parámetros antes enumerados, constitutivos de la ordenación estructural, están ligados por su propia lógica, y son en este caso consecuencia directa de una ordenación concreta.

La secuencia de los eventos es aproximadamente ésta: Se decide proponer un PAU para una Unidad de ejecución, la U.E. 22, cuya parcelación, viario, zonificación y usos actuales no coinciden con las previsiones del P.G.O.U., y se decide que la edificabilidad alcance el máximo permitido por la LOTAU (1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).



Paralelamente se ha solicitado de la sociedad Tasaciones Hipotecarias S.A. una relación de valores actualizada para las diferentes tipologías edificatorias en zonas de Cuenca capital, obteniéndose esos datos dentro de informe de tasación más amplio de fecha 08-11-2000. Fundándose en dichos valores de mercado, se propone una actualización de los coeficientes de homogeneización relativos, para las tres tipologías residenciales de la U.E. 22. Admitidos los nuevos valores para los distintos coeficientes de homogeneización, se dibuja la nueva ordenación detallada, tratando de resolver los problemas urbanísticos y de tráfico, relativos al cierre por su borde sur de la barriada "Obispo Laplana". Finalmente, se va depurando la propuesta de ordenación detallada mediante la simultánea comprobación de que no se rebasen la edificabilidad máxima ni el aprovechamiento tipo, y que se cumplan todos los estándares de calidad previstos en el artículo 31 LOTAU, y cuando se obtiene la solución completa se plasma el resultado en los documentos constitutivos del PERI que complementa la propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora.

El resumen de datos numéricos de la actuación es el siguiente:





	P.G.O.U. actual	PERI	Diferencia	Estándar Art. 31 LOTAU	¿Cumple el estándar?
Extensión U.E. 22	17.698 m <sup>2</sup>	17.681,15 m <sup>2</sup>	- 16,85 m <sup>2</sup>	-	-
Edificabilidad total	13.853 m <sup>2</sup> t	17.680,59 m <sup>2</sup> t	3.827,59 m <sup>2</sup> t	-	-
Coefficiente edificabilidad	0,7827 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	1 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,2173 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	-	-
Coefficiente $\alpha$ manzana crrda.	1,40	1	- 0,40	-	-
Coefficiente $\alpha$ bloque abierto	1	1	0	-	-
Coefficiente $\alpha$ unifamiliar	2,10	1,333	- 0,767	-	-
M <sup>2</sup> edificables manzana crrda.	880 m <sup>2</sup> t	880 m <sup>2</sup> t	0	-	-
M <sup>2</sup> edificables bloque abierto	6.933 m <sup>2</sup> t	14.061 m <sup>2</sup> t	+ 7.128 m <sup>2</sup> t	-	-
M <sup>2</sup> edificables unifamiliar	6.040 m <sup>2</sup> t	2.739,59 m <sup>2</sup> t	- 3.300,41 m <sup>2</sup> t	-	-
Aprvt <sup>o</sup> . homog. manzana crrda.	1.232 u.a.	880 u.a.	- 352 u.a.	-	-
Aprvt <sup>o</sup> . homog. bloque abierto	6.933 u.a.	14.061 u.a.	+ 7.128 u.a.	-	-
Aprvt <sup>o</sup> . homog. unifamiliar	12.684 u.a.	3.651,87 u.a.	- 9.032,13 u.a.	-	-
Aprvt <sup>o</sup> . homog. total	20.849 u.a.	18.592,87 u.a.	- 2.256,13 u.a.	-	-
Aprovechamien- to Tipo	1,178043	1,051573	-	-	-
Superfic. viario	5.770 m <sup>2</sup>	5.463,50 m <sup>2</sup>	- 306,50 m <sup>2</sup>	-	-
Superficie Zonas verdes	4.134 m <sup>2</sup>	3.674,11 m <sup>2</sup>	- 459,89 m <sup>2</sup>	3.182,50 m <sup>2</sup>	SI
Superficie dotación pública	1.697 m <sup>2</sup>	3.538,91 m <sup>2</sup>	+ 1.841,91 m <sup>2</sup>	3.536,12 m <sup>2</sup>	SI
Superficie Z.V. + dotación	5.831 m <sup>2</sup>	7.213,02 m <sup>2</sup>	+ 1.382,02 m <sup>2</sup>	6.718,62 m <sup>2</sup>	SI
Sup. total cesiones y viario	11.601 m <sup>2</sup>	12.676,52 m <sup>2</sup>	+ 1.075,52 m <sup>2</sup>	-	-

IV.4).- Analizando la posibilidad legal de las modificaciones de la ordenación estructural que se plantean, procede decir que según el P.G.O.U. de Cuenca el aprovechamiento tipo se contempla para cada área de reparto con carácter independiente, y dado que la U.E. 22 abarca en exclusiva un área de reparto,





identificada con la denominación ARU-X, es perfectamente válido el proponer una variación en el aprovechamiento tipo de ese ámbito.

La modificación de los coeficientes de homogeneización puede igualmente abordarse atendiendo a las mismas razones que sirvieron para su establecimiento, siendo que su aplicación trataba de homogeneizar los usos y tipologías previstos para cada área de reparto, y para su determinación se tuvo en cuenta en suelo urbano el cuadro de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral (Orden de 28-12-1989, del Ministerio de Hacienda). La adaptación de los coeficientes al municipio de Cuenca, se hizo en el P.G.O.U. en base a un estudio de los precios reales de mercado. Los nuevos valores propuestos se fundamentan igualmente en estos criterios, y la tasación técnica que se adjunta se realiza siguiendo la metodología señalada en la Orden de 30-11-1994, que actualiza la antes mencionada. Por otra parte, se ha comprobado que el área de reparto ARU-X es la única en que coexisten los tres usos residenciales de normas zonales 3, 4 y 5, por lo que la modificación de los coeficientes de homogeneización no es repercutible a otras áreas de reparto.

De otro lado, el aumento de la edificabilidad se ampara en la posibilidad de innovar el planeamiento que contempla el artículo 39 LOTAU, en concordancia con el artículo 31 de la misma LEY, que restringe sus límites y condiciona las cesiones obligatorias de suelo dotacional. En consecuencia con lo anterior, se considera aceptable la nueva fijación del aprovechamiento tipo y de los nuevos coeficientes alfa.

IV.5).- Mención propia merece, por las dudas que pudiese suscitar en operadores no especializados, la reducción en 459,89 m<sup>2</sup> de las zonas verdes previstas en la ficha urbanística de la U.E. 22 del Plan General. Pero esta disminución, perteneciente a los sistemas locales de la U.E. 22, no debe entenderse como una pérdida, una vez que se ve compensada con creces al haber aumentado en 1.841,91 m<sup>2</sup> las cesiones de suelo para usos dotacionales públicos, lo que supone, sin tener en cuenta el viario, un aumento de 1.382,02 m<sup>2</sup> del suelo disponible para usos públicos. Y considerando que en todo momento se han respetado - salvo en lo relativo a las plazas de





aparcamiento, que analizamos en el punto siguiente - los estándares de calidad exigibles según la legislación urbanística autonómica (artículo 31 LOTAU), se debe concluir la validez de la propuesta y su concordancia al derecho urbanístico vigente.

IV.6).- Se ha comprobado que la reserva de plazas de aparcamiento correspondiente a la nueva superficie residencial propuesta , 17.680,59 m<sup>2</sup>t, exige la previsión de 177 plazas de aparcamiento, siendo que en el documento sometido a informe sólo se aprecian 123. El informe técnico del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Cuenca ya detectó esta circunstancia, y en base a la topografía del ámbito a ordenar encontró admisible el número de plazas en superficie, pero estableciendo el siguiente requisito: *"En las ordenanzas del PERI, deberá preverse una dotación en el interior de las parcelas privadas, de una plaza de aparcamiento por vivienda, más una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de otros usos compatibles, más la parte proporcional de plazas para cubrir el déficit de aparcamiento público de 54 plazas."* Este mismo condicionante debe mantenerse hasta el acuerdo de aprobación definitiva.

IV.7).- Por lo que respecta a la nueva fijación del contorno de la U.E. 22, que varía en -16,85 m<sup>2</sup>, se justifica por la inclusión de un suelo municipal que permite resolver el enlace viario con la avenida de sistemas generales colindante, solucionando así el tráfico del área, y también por una reciente medición topográfica más rigurosa y exacta que la del P.G.O.U.

Igualmente, la circunstancia de que la figura de desarrollo anterior se previese con rango de estudio de detalle, viéndose en este momento sustituida por el propio PERI complementario del PAU, se justifica por sí misma pues lo que se está haciendo es, sencillamente, dar cumplimiento a la disposición transitoria cuarta, apartado 2, de la LOTAU.





## **V.- CONCLUSIÓN DE LA PONENCIA.**

A la vista de los anteriores antecedentes y consideraciones, la Ponencia técnica estima que la documentación sometida a estudio es ajustada, en lo esencial, a su normativa de aplicación, proponiéndose a la Comisión la adopción de acuerdo del siguiente tenor:

« PRIMERO.- En lo que compete a la propia Comisión Regional de Urbanismo, en virtud del artículo 39.3 LOTAU, se informa favorablemente la modificación de la calificación y usos urbanísticos de las zonas verdes anteriormente previstas en el ámbito de la U.E. 22 del P.G.O.U. de Cuenca.

SEGUNDO.- En lo que respecta a la función de asesoramiento al Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas para la emisión del informe previo y vinculante que debe emitir en virtud del artículo 38.2 LOTAU, acerca de las modificaciones de la ordenación estructural contenidas en el PERI que complementa al Programa de Actuación Urbanizadora tramitado ante el Ayuntamiento de Cuenca para la U.E. 22, la Comisión no pone objeción a su sentido favorable, si bien deberá mantenerse como condición para la aprobación definitiva, que en las ordenanzas del PERI, de acuerdo al informe del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento, se preverá una dotación en el interior de las parcelas privadas, de una plaza de aparcamiento por vivienda, más una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de otros usos compatibles, más la parte proporcional de plazas para cubrir el déficit de aparcamiento público de 54 plazas que se ha detectado en el documento. »

Toledo, 28 de mayo de 2001

SERVICIO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
EL TÉCNICO SUPERIOR, PONENTE



Fdo. : José García Barrios.



Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESIÓN de fecha: **29 MAYO 2001**  
de **12 NOV. 2001** de



SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

**PONENCIA TÉCNICA DE LA  
COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO**

(Para la sesión del 29-5-2001)

**5.- INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SOCUÉLLAMOS (CIUDAD REAL), RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL I-2 "LOS LLANOS".**

**I.- ANTECEDENTES.**

El polígono industrial se rige por las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial del polígono industrial I-2, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 14 de febrero de 1989.

La modificación fue redactada por el Arquitecto Francisco Javier Delgado Medina.

El expediente permaneció expuesto al público por plazo de un mes, previa inserción en el D.O.C.M., y diario La Tribuna, sin que durante el periodo indicado se haya presentado contra el mismo reclamación de ningún género.

La modificación fue "aprobada inicialmente" en sesión extraordinaria del Pleno Municipal de 18 de enero de 2001.

Se realizaron consultas a los municipios colindantes según consta en la certificación del secretario del Ayuntamiento de 22 de enero de 2001.

**II.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.**

Fundamentalmente, el cuerpo legislativo a considerar está formado por la Ley 2/1998, de 4 de junio (LOTAU), en todas sus disposiciones, más la legislación estatal vigente, Ley 6/1998, de 13 de abril, determinados artículos todavía vigentes del TRLS/92 y, supletoriamente, en lo que no se opongan a las anteriores, el TRLS/76 y sus Reglamentos en su parte no derogada.

La tramitación de la presente Modificación Puntual se regula en los artículos 36 y 37 de la citada LOTAU.

El presente informe se refiere exclusivamente a la calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos y tiene carácter preceptivo y vinculante conforme a lo dispuesto en el art. 39.3 de la LOTAU.

En virtud de lo prevenido en la letra e) del número 9 del art. 54 de la Ley 7/1997, de 5 de Septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, se precisa el preceptivo informe del superior órgano consultivo citado.

La Aprobación definitiva corresponde a la Comisión Provincial de Urbanismo.





### III.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La Modificación que se propone es la ampliación del polígono industrial I-2 "Los Llanos", hacia el norte añadiendo la zona de reserva del Sistema General ferroviario y por el sureste la zona del olivar (suelo rústico), quedando una superficie total del polígono de 249.975,48 m<sup>2</sup> en lugar de los iniciales 223.748,97 m<sup>2</sup>. Según el documento técnico, el suelo es de titularidad pública, correspondiendo 106.880,5 m<sup>2</sup> al Ayuntamiento y 143.094,97 m<sup>2</sup> a la Junta de Comunidades.

El estado comparativo es el siguiente:

	<b>NNSS vigentes (P.P. I-1)</b>	<b>Propuesta</b>	<b>Diferencias</b>
Polígono industrial: (total)	223.748,97m <sup>2</sup>	249.975,48m <sup>2</sup>	+26.226,51m <sup>2</sup>
- Zonas verdes	30.474,40m <sup>2</sup> (13,62%)	25.583,22m <sup>2</sup> (10,93%)	+ 4.355,34m <sup>2</sup>
- Otras dotaciones públicas		14.828,39 m <sup>2</sup> (5,93%)	
- Parcelas uso industrial	129.078,39m <sup>2</sup>	163.119,45m <sup>2</sup>	+ 39.557,67m <sup>2</sup>
Sistema General ferroviario:	11.626,51m <sup>2</sup>		- 11.626,51m <sup>2</sup>
Suelo Rústico:	14.600m <sup>2</sup>		- 14.600m <sup>2</sup>

La edificabilidad máxima, aproximadamente se aumenta en 14.013 m<sup>2</sup>c, por lo que el aprovechamiento tipo asciende ligeramente a 0,5151 m<sup>2</sup> industrial por cada m<sup>2</sup> de suelo, frente a los 0,5128 anteriores.

	<b>NNSS vigentes (P.P. I-1)</b>		<b>Propuesta</b>	
	superficie	edificabilidad	superficie	edificabilidad
Total del polígono:	223.748,97 m <sup>2</sup>	114.754 m <sup>2</sup> c	249.975,48m <sup>2</sup>	128.767 m <sup>2</sup> c
- I (0,65)	27.147 m <sup>2</sup>	17.645 m <sup>2</sup> c	27.147 m <sup>2</sup>	17.645 m <sup>2</sup> c
- II (0,75)	80.718 m <sup>2</sup>	60.538 m <sup>2</sup> c	99401,45 m <sup>2</sup>	74.551 m <sup>2</sup> c
- III (1,00)	36.571 m <sup>2</sup>	36.571 m <sup>2</sup> c	36.571 m <sup>2</sup>	36.571 m <sup>2</sup> c

### IV.- CONSIDERACIONES.

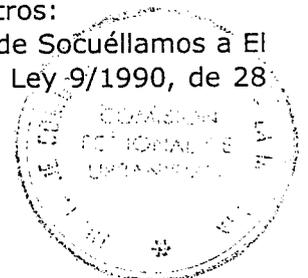
#### Primera: en cuanto a la Tramitación.

Previamente al envío del expediente al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, será preciso completar el expediente con:

- Proyecto diligenciado por el municipio.
- Fechas de publicación y anuncios de la información pública.
- Resultado del trámite de consulta con los municipios colindantes.
- Informes sectoriales.

La modificación propuesta precisa de los siguientes informes sectoriales entre otros:

- Informe de las administración titular de la carretera afectada CR 31111 de Socuéllamos a El Bonillo, previo a la aprobación inicial de la modificación, (art.17.3 de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y caminos de Castilla-La Mancha)





- Informe de la Administración titular de la vía ferroviaria al recalificar parte del Sistema General Ferroviario.
- Estudio de impacto ambiental. (art.39.8 de la LOTAU), al reclasificar suelo rústico.

**Segunda: en cuanto a los estándares mínimos de calidad**

Los estándares urbanísticos previstos en el art. 31 de la LOTAU, son de aplicación, al prever la innovación de planeamiento un incremento de la edificabilidad. (31.1.a). La superficie total asciende a 249.975,48 m2 de suelo afectado.

	Previsto modificación	Mínimo legal	
Total dotaciones públicas:	14.828,39 m2 (5,93%)	5%=12.498,8 m2 de suelo	<b>cumple</b>
Zonas verdes públicas:	25.583,22m2 (10,93%)	10%=24.997,5 m2 de suelo	<b>cumple</b>
Aparcamientos públicos:	Previstos en viales, 3400m lineales, a 5m por plaza = 680	1 cada 200m2c = 643 plazas	<b>cumple</b>

La modificación cumple los estándares urbanísticos previstos en el art. 31 de la LOTAU.

**V.- PROPUESTA DE ACUERDO.**

A la vista de los antecedentes y consideraciones expuestas y en aras de la economía procesal, se propone a la Comisión Regional de Urbanismo la adopción del siguiente acuerdo:

“Informar favorablemente la nueva ubicación de las zonas verdes previstas en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Socuéllamos, relativa al polígono industrial I-2 (Los Llanos), si bien, antes de su envío al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha deberá contar con Estudio de Impacto Ambiental e informes favorables de los órganos gestores de la línea ferroviaria y de la carretera afectada”.

Toledo, 28 de mayo de 2001

COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO,  
POR LA PONENCIA TÉCNICA, EL ARQUITECTO DE LA  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA

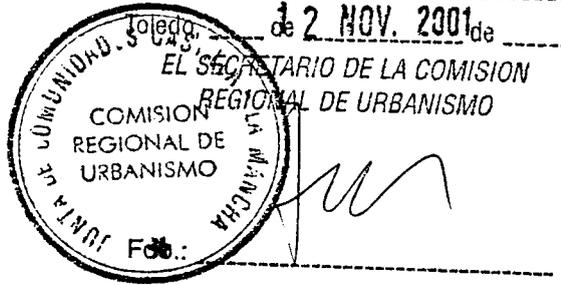
Fdo.: Salvio J. Martínez Sánchez





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESIÓN de fecha: 29 MAYO 2001



Comisión Regional de Urbanismo

**PONENCIA TÉCNICA DE LA  
COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO.**

(Para la sesión del 29-05-2001)

**INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL  
P.G.O.U. DE PUERTOLLANO (CIUDAD REAL), RELATIVA A RECLASIFICACIÓN  
DE SUELO EN PARAJE "LA NAVA".**

**I.- ANTECEDENTES.**

I.1).- Según reza la Memoria presentada, el primer antecedente originario de esta Modificación fue el Protocolo de colaboración suscrito en Puertollano el día 06-04-1998, entre el Ministerio de Industria y Energía y la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, para la promoción del desarrollo económico alternativo de las zonas mineras del carbón. Consecuencia de ello fue la firma, con fecha 30-07-1998, de un Convenio de Colaboración específico entre el Instituto para la Reestructuración de la Minería del Carbón y Desarrollo Alternativo de las Comarcas Mineras, la Consejería de Industria y Trabajo de la JCCM y el Ayuntamiento de Puertollano, para la ejecución de dotación de suelo industrial en torno a la carretera N-420.

I.2).- Para dar efectividad al Convenio, según continúa aseverando la Memoria, el Ayuntamiento Pleno, en sesión de 29-12-1998 acordó la compra de varias fincas de suelo rústico, ubicadas en el punto kilométrico 155 de la carretera N-420, entre dicha carretera y el ferrocarril Madrid-Córdoba-Sevilla, cuya extensión global según títulos registrales sumaba 178.920 m<sup>2</sup>. Sobre dichas fincas, cuya distancia al núcleo urbano es de 2,5 Km, se plantea la presente propuesta de reclasificación, para convertir su suelo, de rústico a urbanizable, y permitir la instalación de industria pesada, aunque no potencialmente contaminante.

I.3).- Los hitos más relevantes de la tramitación administrativa han sido éstos:





- Resolución de la Alcaldía de Puertollano, de 14-04-2000, una vez redactado ya el documento técnico, procediendo al inicio de la tramitación. El Ayuntamiento Pleno tomó razón de la misma en sesión de fecha 18-04-2000.
- Información pública, por plazo de un mes, anunciada en el diario "Lanza" de 28-04-2000 y en el D.O.C.M. nº 47, de 17-05-2000, sin que se produjeran alegaciones, según certificación de Secretaría general, de 20-06-2000.
- Con fecha 03-10-2000, se efectúa el trámite de consulta con los municipios colindantes, en aplicación de los artículos 10 y 36.2.c) LOTAU, con respuesta favorable por parte del Ayuntamiento de Argamasilla de Calatrava, y silencio positivo del resto, según certificación de Secretaría general, de 24-05-2001.
- Con fecha 21-11-2000 tiene entrada en el Ayuntamiento de Puertollano la Evaluación Ambiental Previa, remitida desde la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, cuyas conclusiones deberán ser cumplidas en el proceso urbanizador y en el de explotación de las futuras actividades industriales.
- Aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de sus componentes, en sesión de fecha 30-11-2000.
- Entrada del expediente en los Servicios Centrales, con fecha 23-01-2001.

## **II.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE Y COMPETENCIA DECISORIA.**

La tramitación de esta Modificación se lleva a cabo según la Ley 2/1998, de 4 de junio (LOTAU), vigente en todas sus disposiciones, más la legislación estatal en vigor, Ley 6/1998, de 13 de abril, determinados artículos del TRLS/92 y, supletoriamente en lo que no se opongan a las anteriores y puedan cubrir lagunas





normativas, el TRLS/76 y sus Reglamentos en su parte no derogada, así como los R.D.-Leyes 3/1980 y 16/1981, con la misma reserva anterior.

De manera especial, los artículos que afectan al modo y al contenido de la propuesta son los números 36, 37 y 41 por tratarse de modificación al planeamiento general, 39 por afectar en este caso a la clasificación del suelo rústico, 24 y 46 (concordantes entre sí) respecto al grado de definición de la propuesta, y 31 al determinar los estándares mínimos de calidad en la ordenación del nuevo suelo urbanizable.

La aprobación definitiva es competencia de la Consejería de Obras Públicas, que en este caso, al pertenecer a un municipio cuya población de derecho supera los 50.000 habitantes, corresponde al Excmo. Sr. Consejero.

### **III.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**

La actuación se extiende al conjunto de suelo adquirido por el Ayuntamiento de Puertollano en virtud del acuerdo plenario de 29-12-1998, quedando dividido su ámbito en dos partes por el antiguo camino público que, partiendo de la carretera N-420 se sobreeleva paulatinamente para salvar a distinto nivel el conjunto de vías férreas que limitan por el norte la actuación.

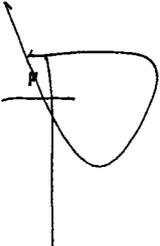
Resulta así que se actúa sobre dos fracciones de suelo, separadas por el antiguo camino: una de 92.219,86 m<sup>2</sup> y otra de 71.206,82 m<sup>2</sup> (según Memoria), totalizando 163.426,68 m<sup>2</sup>. Esta superficie, cuando se procede al detalle de su ordenación y zonificación por usos, se ve aumentada en 3.087,75 m<sup>2</sup>, alcanzando un total de 166.514,43 m<sup>2</sup>. No es posible precisar si se debe a una errata en alguna de las cifras, pero en todo caso el total siempre resulta inferior al que consta en los títulos notariales, quedando las diferencias a favor de las carreteras y caminos que bordean o cruzan el sector, y desde el punto de vista urbanístico, no afecta al informe.





El documento propone la reclasificación del suelo, de no urbanizable a urbanizable, y acompaña la ordenación detallada del sector, para un uso característico de industria pesada no contaminante, en la cual se concretan las cesiones para dotaciones públicas resultantes de la aplicación de los estándares del artículo 31 LOTAU. También se incorpora una parcelación del suelo de uso industrial, resultando seis grandes parcelas cuya extensión ha de entenderse estimativa, pudiendo variar ligeramente al replantear finalmente las obras, sin que ello suponga alteración del reparto de cargas, por tratarse de propiedad única municipal.

Los datos que configuran el resultado de la ordenación detallada que se propone son los siguientes:



- Superficie total ordenada:	166.514,43 m <sup>2</sup>	
- Superficie de parcelas para uso industrial:	98.799,69 m <sup>2</sup>	(59,33 %)
- Superficie de sistema viario:	25.144,28 m <sup>2</sup>	(15,10 %)
- Superficie zonas verdes y espacios libres:	32.142,30 m <sup>2</sup>	(19,30 %)
- Superficie otros equipamientos:	10.428,16 m <sup>2</sup>	( 6,27 %)

A este respecto, procede indicar que algunos de estos porcentajes figuran con error en la página 21 de la Memoria, errores que deberán ser corregidos.

Finalmente, el documento técnico hace previsión de enlace de los diferentes servicios urbanísticos municipales con el nuevo sector de suelo urbanizable, situado a 2,5 Km. del núcleo de población principal, lo que garantizará su correcta urbanización y puesta en servicio.

#### **IV.- CONSIDERACIONES.**

IV.I).- La emisión de informe de la Comisión Regional de Urbanismo se produce en funciones de asesoramiento al Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, en quien recae la competencia para resolver acerca de la aprobación definitiva.





IV.2).- La tramitación llevada a efecto puede considerarse correcta, destacándose el cumplimiento del trámite de información pública (art. 36.2.A LOTAU), la concertación interadministrativa con los municipios colindantes (art. 36.2.C LOTAU), la aprobación inicial con quórum legal (art. 36.3 LOTAU y Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local) y la constancia de evaluación ambiental previa (art. 39.8.c LOTAU) por reclasificarse suelo rústico.

Sin embargo, tratándose de una actuación en un sector de nueva creación, que está limitado en su perímetro por dos infraestructuras de carácter estatal tan importantes como la red ferroviaria Madrid-Córdoba-Sevilla, que incluye las vías del AVE, así como la carretera N-420, de la cual parte precisamente el acceso viario para todo el sector, será necesario antes de la aprobación definitiva incorporar al expediente (en virtud de lo legislado en el art. 36.2.B LOTAU), informes favorables de RENFE y del Ministerio de Fomento (Área Funcional de Castilla-La Mancha), o en su caso, conformidad tácita por silencio.

IV.3).- La aplicación del artículo 46.1 y 46.2 LOTAU, que por remisión tienen concordancia con el artículo 24.1 y 24.2 de la misma Ley, establece la obligación de fijar las determinaciones de la ordenación estructural, así como las de la ordenación detallada para el caso de sectores que, no estando contiguos al suelo urbano, prevean su ordenación en el corto o medio plazo, como es el caso que nos ocupa.

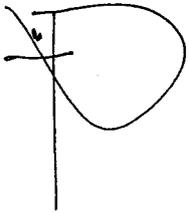
En lo que se refiere a la ordenación estructural, la determinación del aprovechamiento tipo del sector se ve sustituida por la aplicación a una ordenación detallada concreta, de una ordenanza de uso y edificación de tipo industrial pesada. Sin embargo, dado que en el documento técnico no se incorpora la referida ordenanza, será preciso al menos hacer referencia expresa y remitir indubitablemente a la que sea de aplicación, por referencia exacta a la que esté ya contemplada en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., o adjuntar las nuevas ordenanzas si se opta por una de nueva implantación.





Por lo que afecta a la ordenación detallada propuesta, se ha comprobado que se cumplen los estándares de calidad respecto a las cesiones dotacionales que establece el artículo 31 LOTAU sobre zonas verdes y restantes dotaciones públicas, con la excepción de que queda sin determinar expresamente la reserva de plazas de aparcamiento. En el plano de ordenación se detectan 97 plazas para turismo y 27 para grandes camiones, equivalentes a 81 turismos. Ello satisface la demanda para aparcamiento, de 35.600 m<sup>2</sup> de techo industrial posibles. Por tanto, deberá ser cuando se incorpore exactamente la ordenanza de edificación aplicable, el momento de justificar el cumplimiento de este estándar, y en todo caso, deberá garantizarse que las plazas no satisfechas en suelo público, deberán ser reservadas proporcionalmente en el interior de las parcelas industriales.

#### **V.- CONCLUSIÓN DE LA PONENCIA.**



A la vista de los anteriores antecedentes y consideraciones, se propone a la Comisión la emisión de informe del siguiente o parecido tenor:

« En aras de la economía procesal que evite un nuevo paso por esta Comisión, se informa al Excmo. Sr. Consejero de la conformidad de la Modificación Puntual planteada con la legislación urbanística de aplicación, si bien será necesario que antes de la aprobación definitiva se incorporen al expediente las siguientes correcciones, de índole aparentemente no esencial, cuya comprobación se confía a la Dirección General de Urbanismo y Vivienda:

- A) Informes de RENFE y del Ministerio de Fomento (Área Funcional de Castilla-La Mancha), o certificación de su conformidad por silencio administrativo.
- B) Incorporación de la ordenanza de edificación concreta si ésta fuese de nueva creación, o remisión exacta -en su caso- a la aplicable del P.G.O.U., que permita suplir la carencia de fijación del aprovechamiento tipo en el nuevo sector, y justificar el estándar de plazas de aparcamiento a prever, garantizando que si





resultase déficit para las mismas en suelo anejo al viario, se deberá añadir al texto de la ordenanza la exigencia de que la cifra de plazas restante hasta completar el mínimo fijado en el artículo 31.d) LOTAU, se reserve de modo proporcional en el interior de las parcelas industriales.

Las erratas de la página 21 de la Memoria, requieren la sustitución de esta página o su reflejo en la diligencia final, y en la resolución aprobatoria se debería reiterar el cumplimiento de los requisitos que ha establecido la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente en su Evaluación Ambiental Previa.»

Toledo, 28 de mayo de 2001

SERVICIO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
EL TÉCNICO SUPERIOR, PONENTE



Fdo. : José García Barrios.



Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha **29 MAYO 2001**

Teledo **12** de **NOV. 2001** de \_\_\_\_\_



EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

**PONENCIA TÉCNICA DE LA  
COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO**

(Para la sesión del 29-5-2001)

## **7.- INFORME SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TARANCÓN (CUENCA)**

### **I.- ANTECEDENTES.**

- Aprobación definitiva de la Revisión de Normas Subsidiarias de Tarancón por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 4 de mayo de 1999. (D.O.C.M. Núm. 41 de 18 de junio de 1999)
- La documentación técnica fue redactada por el Arquitecto D. Jesús Salcedo Hernaiz.
- Información pública por plazo de 1 mes, anunciada en el periódico El Día de Cuenca de 12 de octubre de 2000 y en el D.O.C.M. de 24 de octubre de 2000, sin que se haya presentado reclamación alguna. (Certificación de la Secretaria del Ayuntamiento de 8-3-2001)
- Se han realizado consultas a los municipios colindantes, sin que se haya presentado reclamación alguna. (Certificación de la Secretaria del Ayuntamiento de 16-4-2001)
- Informe del Servicio de carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de 23 de octubre de 2000, sin que se afecte a ninguna carretera de la red autonómica.
- Informe ambiental de la delegación Provincial de Agricultura y Medioambiente de 8 de noviembre de 2000, no desfavorable.
- Aprobación inicial en sesión ordinaria celebrada por el pleno del Ayuntamiento con fecha 26 de enero de 2001.

### **II.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.**

Fundamentalmente, el cuerpo legislativo a considerar está formado por la Ley 2/1998, de 4 de junio (LOTAU), en todas sus disposiciones, más la legislación estatal vigente, Ley 6/1998, de 13 de abril, determinados artículos todavía vigentes del TRLS/92 y, supletoriamente, en lo que no se opongan a las anteriores, el TRLS/76 y sus Reglamentos en su parte no derogada. La tramitación de la presente Modificación Puntual se regula en los artículos 36 y 37 de la citada LOTAU.

El presente informe se refiere a la calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos y tiene carácter preceptivo y vinculante conforme a lo dispuesto en el art. 39.3 de la LOTAU. En virtud de lo prevenido en la letra e) del número 9 del art. 54 de la Ley 7/1997, de 5 de Septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, se precisa el preceptivo informe del superior órgano consultivo citado.

La Aprobación definitiva corresponde a la Comisión Provincial de Urbanismo.





### III.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de la modificación es la obtención de terrenos para la construcción de viviendas de protección y promoción pública, para actuaciones piloto por parte de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y la ampliación del suelo industrial del municipio.

Para el estudio de la modificación se establecen 2 zonas, la residencial en la que se reclasifica suelo rústico de reserva como suelo urbano y la zona industrial que se reclasifica suelo rústico de reserva como suelo urbanizable.

Respecto a la zona residencial, los datos urbanísticos son los siguientes:

Zona residencial: suelo urbano	ordenanza 4-2 e=1.1	ordenanza 8 e=1.4	Zonas verdes	otras dotaciones públicas
	- 1.770 m2 suelo	+5.815 m2 suelo	+ 2.184 m2 suelo	+ 1.629 m2 suelo
edificabilidad máxima:	-1.947 m2c	+8.141 m2c	-----	-----
Aumento de suelo residencial:	+ 4.045 m2 suelo			
Aumento de edificabilidad residencial:	+ 6.194 m2 c			

Para el cálculo de la edificabilidad se ha optado por aplicar el coeficiente de edificabilidad a las zonas delimitadas por cada ordenanza de aplicación, (pág. 9 de la memoria) sin considerar viales interiores.

Respecto al sector industrial, los datos más significativos son los siguientes:

Zona industrial: suelo urbanizable	Ordenanza 6	Viales	Zonas verdes	otras dotaciones públicas
Total suelo: 30.038 m2	19.339 m2 suelo	4.894 m2 suelo	+ 2.184 m2 suelo	+ 1.629 m2 suelo
edificabilidad máxima:	e=0,90 17.405, 1 m2c			

### IV.- CONSIDERACIONES.

**Primera: en cuanto al cumplimiento de los estándares mínimos de calidad.**

Los datos urbanísticos más representativos de la modificación se establecen en cuadros referidos a la zona residencial y a la zona industrial, siendo los siguientes:





<b>Dotaciones públicas. Zona residencial</b>	Previsto modificación	Mínimo legal	
Zonas verdes públicas:	<b>+ 2.184 m2 s</b>	e > 6.000 m2/ha = 18 m2/100 Aumento de <b>1.115 m2 s</b>	<b>cumple</b>
Otras dotaciones públicas:	<b>+ 1.629 m2 s</b>	20 m2/cada 100 edif. 20*6.194 m2c = <b>1.238,8 m2s</b>	<b>cumple</b>
Aparcamientos públicos:		Mínimo 1 plaza por cada 100 m2 c. 17.405/200 = 87 plazas	El planeamiento de desarrollo deberá prever 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m2c

<b>Dotaciones públicas. Zona industrial.</b>	Previsto modificación	Mínimo legal	
Zonas verdes públicas:	+ 4.020 m2 s	10% superficie ordenada 3.038 m2 s	<b>cumple</b>
Otras dotaciones públicas:	+ 1.785 m2 s	5% superficie ordenada 1.519 m2 s	<b>cumple</b>
Aparcamientos públicos:		Mínimo 1 plaza por cada 200 m2 c. 5.815x1,4/200 = 82 plazas	El planeamiento de desarrollo deberá prever 1 plaza de aparcamiento público por cada 200 m2c

La modificación planteada cumple los estándares urbanísticos de zonas verdes y otras dotaciones públicas, si bien la documentación técnica no contiene la totalidad de las determinaciones de la ordenación detallada, que deberán concretarse en el correspondiente planeamiento de desarrollo. Al determinar la ordenación detallada, la documentación contemplará plazas de aparcamiento público en la proporción mínima indicada en el art. 31 de la Ley 2/1998, sin que se pueda reducir la superficie de las dotaciones públicas previstas.

Debido al exceso sobre los mínimos legales de dotaciones públicas, se considera cumplido el requisito de la especial participación pública en las plusvalías que se generan al comprender la alteración de planeamiento una reclasificación como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuere rústico. Art. 38.4 de la Ley 2/1998.

La zona verde anteriormente prevista es sustituida por otra mayor, en similar y próxima ubicación.

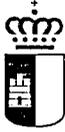
## **Segunda: en cuanto a la proximidad del área residencial y la nueva zona industrial**

El informe ambiental en su apartado 10. Otras observaciones, dice lo siguiente:

" Para futuras modificaciones, se propone que los suelos urbanizables para uso industrial queden ubicados en zonas distantes a las residenciales, por las molestias e inconvenientes que estos pueden causar sobre la población (humos, olores, ruidos, etc)."

Como normativa de obligada aplicación hay que considerar la siguiente:





El Real Decreto 1909/ 81, de 24 de julio, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE-CA- 81 sobre condiciones acústicas, con las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2115/1982 y la Orden de 29 de Septiembre de 1998, por la que pasa a denominarse NBE-CA-88, es según su art.2 de obligada observancia en todos los proyectos y construcciones de edificaciones públicas y privadas.

Se establecen en su art.6.2, como directrices generales en el planeamiento urbanístico, que las zonas industriales deberán ubicarse en áreas dispuestas al efecto, que garanticen que los asentamientos urbanos más próximos no se produzcan por su solo caso, niveles de ruido equivalente Leq superiores a 60 dbA, durante un tiempo representativo de 24h.

En el apartado 2.1.5. del anexo 2, sobre condicionantes del medio, respecto a las actividades industriales, sugiere la conveniencia de situar la industria en zonas reservadas a este fin exclusivo, evitando la proximidad de las viviendas, ya que es bastante común encontrar niveles de ruido en el exterior superiores a 80 dbA, cuya molestia se acrecienta en los periodos de trabajo nocturno.

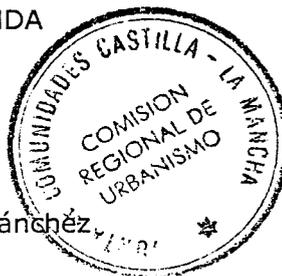
A la vista de la normativa de aplicación y del estudio de la propuesta urbanística, en el que se aprecia la continuidad e incluso posibilidad de edificar naves industriales a 5,5 metros de las viviendas que se construyan, sería conveniente situar una franja de separación entre el uso industrial y el uso residencial, sobre todo en el límite norte del AREG/AREU-23, en la proximidad del triángulo de ordenanza residencial OR-4-2, así como reforzar la separación de usos entre la nueva zona de Ordenanza OR-8 y el sector industrial. Esta banda preferentemente como zona verde arbolada y con cargo preferente a los terrenos del área de reparto industrial SAU-I-12.

#### **V.- PROPUESTA DE ACUERDO.**

A la vista de los antecedentes y consideraciones, se propone a la Comisión Regional de Urbanismo la adopción del siguiente acuerdo:

**"Informar favorablemente el traslado de la zona verde** que contiene la Modificación Puntual Nº 1 de las Normas Subsidiarias de Tarancón, si bien el planeamiento de desarrollo deberá prever tantas plazas de aparcamiento público como establece el art. 31 de la Ley 2/1998, sin que pueda reducir la superficie de las dotaciones públicas previstas. En el planeamiento de desarrollo del SAU-12 sería conveniente disponer una banda de protección, preferentemente zona verde arbolada, que actúe de separación entre el uso residencial y el uso industrial."

Toledo, 28 de mayo de 2001  
COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO,  
POR LA PONENCIA TÉCNICA,  
EL ARQUITECTO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE  
URBANISMO Y VIVIENDA



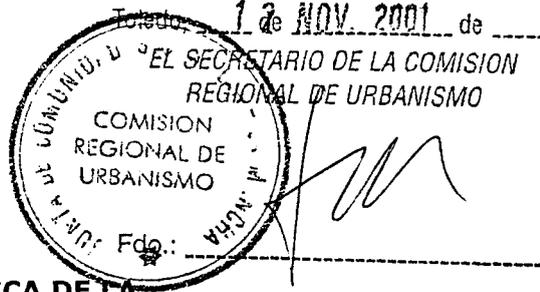
Fdo.: Salvio J. Martínez Sánchez



Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESIÓN de fecha: 29 MAYO 2001

Toledo, 1 de NOV. 2001 de \_\_\_\_\_



Comisión Regional de Urbanismo

**PONENCIA TÉCNICA DE LA  
COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO.**

(Para la sesión del 29-05-2001)

**INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL  
P.G.O.U. DE PUERTOLLANO (CIUDAD REAL), RELATIVA A RECLASIFICACIÓN  
DE SUELO ENTRE SECTOR III Y LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL CON EL DE  
ALMODÓVAR DEL CAMPO.**

**I.- ANTECEDENTES.**

I.1).- La figura de planeamiento que se encuentra en tramitación comenzó ésta hace ya varios años, tiempo en cuyo transcurso se han producido varias modificaciones legislativas de envergadura, por lo que es necesaria una especial atención para no equivocarse la resolución que ponga fin al procedimiento.

Según informe de fecha 17-06-1997 de la Jefe de la U.A. de Urbanismo del Ayuntamiento, la primera instancia para la Modificación al P.G.O.U. que aquí se estudia, data de fecha 06-06-1996 (Reg. entda. 10.130), realizada por SAUPPORT. S.L. para completar la trama urbana residencial unifamiliar entre el Sector III, calle Fernando III el Santo, y límite entre los términos municipales de Puertollano y Almodóvar del Campo. Más tarde se instó la Modificación puntual del P.G.O.U.

I.2).- El Ayuntamiento hace suya la propuesta, y procede a la **aprobación inicial** en acuerdo plenario de fecha 26-06-1997, publicándose anuncios para su información pública por plazo de un mes en los siguientes medios:

- Diario "Lanza", de 24-07-1997
- B.O.P. de la Provincia de Ciudad Real, nº 89, de 28-07-1997
- D.O.C.M. nº 35, de 01-08-1997.





I.3).- Habiéndose presentado una alegación por un propietario colindante a la actuación, el Ayuntamiento Pleno, en sesión de 30-10-1997 acuerda retrotraer el expediente al momento de su aprobación inicial, definiendo expresamente la superficie afectada (41.304,97 m<sup>2</sup>) y sus linderos, y abriendo una nueva información pública por plazo de otro mes, publicándose anuncios en:

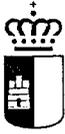
- Diario "Lanza", de 11-12-1997
- B.O.P. de la Provincia de Ciudad Real nº 150, de 17-12-1997
- D.O.C.M. nº 57, de 26-12-1997.

I.4).- Producida una alegación por el Ayuntamiento de Almodóvar del Campo (además de una nueva alegación por particulares, reiterativa de la presentada en el primer período de audiencia pública), el Ayuntamiento Pleno, en sesión de 26-02-1998, y tras informes de los Jefes de la U.A. de Urbanismo y del Servicio de Urbanismo y Obras, acuerda estimar parcialmente las alegaciones presentadas y « ... *dejar en suspenso la tramitación del expediente... hasta tanto sean delimitados con exactitud los términos municipales de Almodóvar del Campo y Puertollano.* »

I.5).- El Ayuntamiento Pleno, en sesión de 27-04-2000, acuerda levantar la suspensión anteriormente acordada y proseguir la tramitación. Más tarde se incorporan al expediente un nuevo escrito de queja de los particulares inicialmente personados, así como una comunicación oficial del Ayuntamiento de Almodóvar del Campo en la que se manifiesta la conformidad con la última documentación presentada en el Ayuntamiento de Puertollano por SAUपोर्ट. S.L. (la que motivó la continuación de la tramitación), por ser acorde con el deslinde entre ambos términos municipales aprobado por el Ayuntamiento de Almodóvar del Campo en sesión de fecha 05-04-2000.

I.6).- Recibida con fecha 07-09-2000 nueva documentación refundida de la propuesta técnica, y emitido informe favorable por el Jefe de la U.A. de Urbanismo, el Ayuntamiento Pleno, en sesión de 28-09-2000, estimando que no se habían producido alteraciones sustanciales al documento sometido a la última información pública,

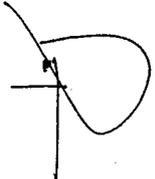




acordó su **aprobación provisional**, y la petición de sendos informes a la Comisión Provincial de Urbanismo y a la Diputación Provincial de Ciudad Real.

I.7).- La Diputación Provincial de Ciudad Real no contestó en plazo a la petición de informe, por lo que se estimó tácitamente favorable (art. 131.1 del Reglamento de Planeamiento). La Comisión Provincial de Urbanismo, tras haber solicitado al Ayuntamiento informe emitido por Agricultura y Medio Ambiente, y no habiendo sido aportado tal informe por SAUPOORT S.L. acordó, en su reunión de fecha 20-12-2000 informar desfavorablemente la figura de planeamiento en tramitación, indicando que se remitiese a la Comisión Regional de Urbanismo para proseguir el procedimiento.

I.8).- El expediente se recibió en los Servicios Centrales de la Consejería de Obras Públicas el 13-02-2001, y se someterá a informe de la Comisión Regional de Urbanismo, con carácter preceptivo, como se indica en el epígrafe siguiente.

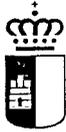


## **II.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE Y COMPETENCIA DECISORIA.**

La tramitación de esta Modificación se lleva a cabo según la legislación vigente en el momento de su aprobación inicial (26-06-1997), por ser esta fecha anterior a la promulgación de la LOTAU, según dispone la Disposición transitoria cuarta de ésta última. En consecuencia, y dado que en virtud de la aprobación de la Ley 6/1998, de 13 de abril, estatal, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como de la Ley 2/1998, de 4 de junio, LOTAU (autonómica), quedaron incluso derogadas las últimas Leyes de transición promulgadas al efecto ( Ley 7/1997, estatal, de 14 de abril, en su parte urbanística, y Ley 5/1997, de 10 de julio, autonómica), se deduce que la normativa urbanística de aplicación hasta la aprobación definitiva debe ser la siguiente:

- Disposición Transitoria CUARTA de la Ley 2/1998, de 4 de junio, LOTAU.
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 1976 (R.D. 1346/1976, de 9 de abril), principalmente en sus artículos 40, 41 y 49.

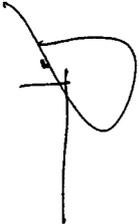




- Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978, de 23 de junio), principalmente en sus artículos 126 a 128, 130 a 135, y 161.
- Determinados artículos todavía vigentes de Texto Refundido de 1992 (R.D. Legislativo 1/1992, de 26 de junio), así como los R.D-Leyes 3/1980 y 16/1981, en cuanto desarrollen al TR76.
- Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local (Ley 7/1985, de 2 de abril), principalmente en sus artículos 22 y 47.

La aprobación definitiva es competencia del Consejero de Obras Públicas, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo, y si no fuese conforme el Consejero con éste informe, trasladará la competencia resolutoria al Consejo de Gobierno.

### **III.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**



III.1).- Afecta a una extensión de cuatro hectáreas justas (40.000 m<sup>2</sup>), pues aunque el primer documento gráfico presentado en 1996 cifraba el área en 41.304,97 m<sup>2</sup>, coincidente con el acuerdo municipal de fecha 30-10-1997, lo cierto es que , tras la fijación del definitivo deslinde entre ambos términos municipales, quedó la extensión de la actuación redondeada a 40.000 m<sup>2</sup>.

III.2).- Se propone el cambio de clasificación del suelo afectado, que pasaría de no urbanizable a urbanizable, con calificación de residencial para vivienda unifamiliar, ordenanza de Ciudad Jardín, zona 7-CJ, según nomenclatura del P.G.O.U. y no se acompaña propuesta de ordenación detallada, que en la legislación anterior a la LOTAU se remitía a la redacción de un Plan Parcial para el nuevo Sector, o de un PAU, en ausencia de programación.

### **IV.- CONSIDERACIONES.**

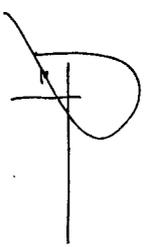
IV.I).- La constatación del informe desfavorable que ha evacuado la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real, a pesar del carácter no vinculante del mismo,





constituye un antecedente negativo a la buena conclusión del procedimiento, dado que deberán atenderse los requerimientos acordados por la citada Comisión Provincial, siendo de destacar, por haber sido expresamente solicitado con carácter previo a la reunión de la C.P.U. la falta de informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por ser una intervención en el medio natural.

IV.2).- En lo que respecta al contenido del documento técnico, es de tener en cuenta que, dando por sentado que se trata de una tramitación sujeta a régimen de transitoriedad (a caballo entre dos legislaciones), la Disposición Transitoria CUARTA de la LOTAU, que, en principio es la puerta de aplicación del nuevo texto autonómico a las figuras de planeamiento con aprobación inicial anterior al 20 de junio de 1998, indica en su apartado 2 lo siguiente: « *Las determinaciones de los planes y restantes instrumentos urbanísticos a que se refiere el número anterior deberán ajustarse plenamente a la presente Ley en lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución.* »



Ello implica que deben considerarse desde la entrada en vigor de la LOTAU, a la hora de fijar « *Las determinaciones de los planes y restantes instrumentos urbanísticos...* », el Título IV "Régimen urbanístico de la propiedad del suelo" y el Título V "La ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística". Y dentro del Título IV, el artículo 46 "El suelo urbanizable en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal", en su apartado 2, remite al artículo 24 de la misma Ley, haciendo concordar la necesidad de disponer de la ordenación detallada para ver legitimada « ... *la actividad de ejecución, conforme a lo establecido en la letra c) del número 2 del artículo 24.* » Esta determinación, exige la ordenación detallada para los sectores del suelo urbanizable que, aún no estando contiguos al suelo urbano, se prevea que van a absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo.

Nada se dice en el documento de plazos previstos de ejecución, pero por su propia naturaleza, si se intenta reclasificar suelo rústico ( ó no urbanizable, en términos del P.G.O.U.), para convertirlo en urbanizable, es lógica la presunción de que se hace para atender la demanda inmobiliaria dentro del corto o medio plazo. De ahí





que sea necesario adjuntar la ordenación detallada, como mejor justificación del contenido técnico de la propuesta, y ello, en aplicación deductiva de la propia Disposición Transitoria CUARTA de la LOTAU, enlace de la última legislación autonómica con la vieja legislación estatal.

#### **V.- CONCLUSIÓN DE LA PONENCIA.**

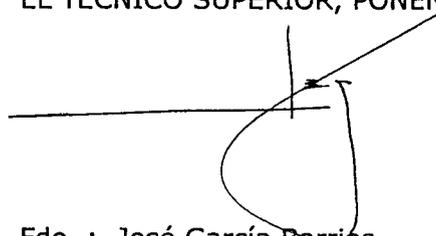
A la vista de los anteriores antecedentes y consideraciones, se propone a la Comisión la emisión de informe del siguiente o parecido tenor:

« Dejar en suspenso la emisión de informe favorable, que únicamente podrá alcanzarse en su reconsideración por la Comisión si , en cumplimiento del artículo 46.2, perteneciente al Título IV de la LOTAU (Régimen urbanístico de la propiedad del suelo), en concordancia con el artículo 24.2.c) de la misma Ley, se adjunta al documento técnico la propuesta de ordenación detallada que permita la comprobación del cumplimiento de los estándares de calidad de preceptiva observancia para una adecuada actividad de ejecución.

Todo ello, sin perjuicio de la necesaria cumplimentación de los requisitos planteados en su momento por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real. »

Toledo, 28 de mayo de 2001

SERVICIO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
EL TÉCNICO SUPERIOR, PONENTE



Fdo. : José García Barrios.

