



Junta de Comunidades de
Castilla-La Mancha

Comisión Regional de Urbanismo

**ACTA Y ANEXOS DE LA SESIÓN
CELEBRADA EL 4 DE DICIEMBRE DE 2001**



Acta 5/2001
Folio 1 de 6

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.
D^a. Sonia Lozano Sabroso.

VOCALES:

- Ilmo. Sr. Director General de Carreteras y Transportes.
Representado por D. Jacinto Redondo Girón. Jefe de Sección del Servicio de Carreteras.

- Ilmo. Sr. Director General de Industria y Energía.
Representada por: D. Jesús Alonso Cadenas. Jefe del Servicio de Seguridad Industrial.

- Ilmo. Sr. Director General de Calidad Ambiental.
Representado por: D^a. Pedro José Castro Alvarez.
Funcionario de la Dirección General.

- Ilmo. Sr. Director General de Bienes y Actividades Culturales.
D. Antonio Moraleda Galán.

- Ilmo. Sr. Director General de Administración Local.
Representado por: D. César García-Monge Herrero,
Funcionario de la Dirección General.

- Ilmo. Sr. Director del Area Funcional de Fomento de Castilla - La Mancha.
D. Rafael Pérez de Agreda.

Representantes de Municipios:

- D. Rafael López Cabezuelo (Ayto de Albacete). (Se incorpora a las 11 h. 12 m.).

- Representante del Consejo Regional de Cámaras de Comercio e Industria.
D. José María Fernández Díez, Director-Gerente del Consejo de Cámaras Oficiales de Comercio e Industria de Castilla - La Mancha.

- D. Tomás Marín Rubio. Arquitecto. (Excusa su asistencia).

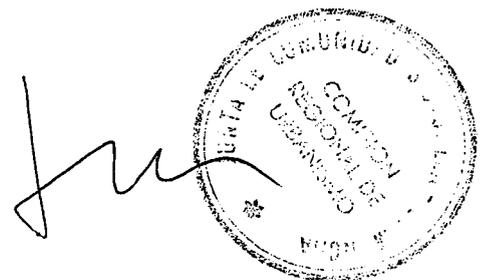
- D^a Amparo Sánchez Casanova, Jefe del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, como Ponente,
D. José García Barrios y D. Salvio Javier Martínez Sánchez, Arquitectos adscritos al Servicio de O.T.U.

SECRETARIO:

- D. José Vicente Asensi Ferrer.

En la Ciudad de Toledo, siendo las 10 horas cincuenta y cinco minutos del día 4 de diciembre 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.





Acta 5/2001
Folio 2 de 6

ORDEN DEL DÍA

- 
1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior, celebrada el día 12 de noviembre de 2001.
 2. Informe sobre Modificación Puntual nº 10 del P.G.O.U. de Cuenca, relativa a cambio de uso en dos parcelas de dominio público para ampliación de "Centro de Atención a la Infancia".
 3. Informe sobre Modificación Puntual nº 15 del P.G.O.U. de Cuenca, relativa a cambio de grado en dos parcelas de dominio público, ambas calificadas para equipamiento, para ubicar un Centro de Atención a la Tercera Edad y Equipamiento Escolar.
 4. Informe sobre Modificación Puntual del P.G.O.U. de Talavera de la Reina, relativa al aprovechamiento tipo del suelo urbanizable programado.
 5. Ruegos y preguntas.

1.- Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior, celebrada el día 12 de noviembre de 2001.

El Sr. Secretario da lectura al Acta 4/2001, 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 12 de noviembre de 2001.

Finalizada la lectura de la misma siendo las 11,10 se aprueba por unanimidad de los miembros presentes.





Acta 5/2001
Folio 3 de 6

2.- Informe sobre Modificación Puntual nº 10 del P.G.O.U. de Cuenca, relativa a cambio de uso en dos parcelas de dominio público para ampliación de "Centro de Atención a la Infancia".

Interviene la Ponente D^a. Amparo Sánchez Casanova y el Arquitecto del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo D. José García Barrios. La primera informando de la reunión de la Ponencia Técnica, formulando propuesta de informe y el segundo expone gráficamente el informe técnico del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre el asunto sometido a la Comisión. Se incorpora a la reunión el vocal D. Rafael López Cabezuelo (11,12 horas).

Informe Técnico y Propuesta se dan por reproducidas, incorporándose como anexo a la presente acta.

Finalizada la exposición la Comisión por unanimidad de los miembros asistentes, siendo las 11,12 horas a la vista de lo expuesto, el informe técnico, la propuesta y el expediente por unanimidad de los miembros asistentes acuerda:

" 2.- INFORME SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10 DEL P.G.O.U. DE CUENCA, RELATIVA A CAMBIO DE USO EN DOS PARCELAS DE DOMINIO PÚBLICO PARA AMPLIACIÓN DE CENTRO DE ATENCIÓN A LA INFANCIA.

INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación puntual nº 10 al P.G.O.U. de Cuenca, que obtuvo la aprobación inicial por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 08-10-2001, con la indicación de que antes de hacer la propuesta de aprobación definitiva al Excmo. Sr. Consejero, la Dirección General de Urbanismo y Vivienda deberá comprobar la subsanación de las erratas y omisiones enumeradas en el informe del Servicio, y ya comunicadas a la oficina técnica del Ayuntamiento. Asimismo se hace constar que la urbanización en el borde de la manzana en su nueva configuración, se deberá gestionar y ejecutar por alguno de los sistemas previstos en la LOTAU a estos efectos."





Acta 5/2001
Folio 4 de 6

3.- Informe sobre Modificación Puntual nº 15 del P.G.O.U. de Cuenca, relativa a cambio de grado en dos parcelas de dominio público, ambas calificadas para equipamiento, para ubicar un Centro de Atención a la Tercera Edad y Equipamiento Escolar.

Interviene la Ponente D^a. Amparo Sánchez Casanova y el Arquitecto del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo D. José García Barrios. La primera informando de la reunión de la Ponencia Técnica, y resumiendo el informe técnico formulando propuesta de informe y el segundo realiza una exposición gráfica del informe técnico del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre el asunto sometido a la Comisión. Se ausenta de la reunión la Vicepresidenta de la Comisión (11,15).

La propuesta de informe realizada, así como el informe técnico se dan por reproducidos, incorporándose como anexos a la presente acta.

Finalizada la exposición y tras unas aclaraciones sobre la aplicación del grado y el carácter público del equipamiento, la Comisión por unanimidad de los miembros presentes, siendo las 11,20 horas a la vista de lo expuesto, el informe técnico, la propuesta y el expediente por unanimidad de los miembros asistentes acuerda:

" 3.- INFORME SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 15 DEL P.G.O.U. DE CUENCA, RELATIVA A CAMBIO DE GRADO EN DOS PARCELAS DE DOMINIO PÚBLICO, AMBAS CALIFICADAS PARA EQUIPAMIENTO, PARA UBICAR UN CENTRO DE ATENCIÓN A LA TERCERA EDAD, Y EQUIPAMIENTO ESCOLAR.

INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación puntual nº 15 al P.G.O.U. de Cuenca, que obtuvo la aprobación inicial por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 08-10-2001, con la indicación de que antes de hacer la propuesta de aprobación definitiva al Excmo. Sr. Consejero, la Dirección General de Urbanismo y Vivienda deberá comprobar la subsanación de las erratas enumeradas en el informe del Servicio, y ya comunicadas a la oficina técnica del Ayuntamiento. Asimismo se deberá establecer en la propuesta de resolución de aprobación definitiva, la condición de que las





Acta 5/2001
Folio 5 de 6

parcelas para equipamientos públicos que cambian de grado en la presente Modificación no podrán ser desafectadas de su carácter público, en favor de terceros particulares. "

4.- Informe sobre Modificación Puntual del P.G.O.U. de Talavera de la Reina, relativa al aprovechamiento tipo del suelo urbanizable programado.

Interviene la Ponente D^a. Amparo Sánchez Casanova y el Arquitecto del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo D. Salvio Javier Martínez Sánchez. La primera informando de la reunión de la Ponencia Técnica, y resumiendo el informe técnico, explicando la incardinación de la modificación en el Plan General como una modificación estructural, formulando propuesta de informe; el segundo realiza una exposición del informe técnico del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre el asunto sometido a la Comisión.

La propuesta de informe realizada, así como el informe técnico se dan por reproducidos, incorporándose como anexos a la presente acta.

Finalizada la exposición y tras unas aclaraciones sobre la comprobación de los errores advertidos, la Comisión por unanimidad de los miembros presentes, siendo las 11,25 horas a la vista de lo expuesto, el informe técnico, la propuesta y el expediente por unanimidad de los miembros asistentes acuerda:

"4. INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TALAVERA DE LA REINA, RELATIVA AL APROVECHAMIENTO TIPO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Talavera de la Reina, relativa al aprovechamiento tipo del suelo urbanizable programado, siendo necesario previamente a su elevación para aprobación definitiva subsanar los errores numéricos detectados en el estudio del expediente que implican diferencias en el cálculo de aprovechamiento. Dicha subsanación deberá comprobarse por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo."





Acta 5/2001
Folio 6 de 6

5.- Ruegos y preguntas.

El Sr. Presidente no formulándose ningún ruego ni pregunta, levanta la sesión siendo las once y veintiocho minutos del día cuatro de diciembre de dos mil uno.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

Fdo: José-Vicente Asensi Ferrer.

V°.B°
EL PRESIDENTE DE LA COMISION

Fdo.: Joaquín López Ros.





Junta de Comunidades de
Castilla-La Mancha

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA
DE LA SESION de fecha: 4-12-2001

Toledo, 10 de MAYO de 2002

EL SECRETARIO DE LA COMISION
REGIONAL DE URBANISMO



Comisión Regional de Urbanismo

Fdo.:

POENCIA DE LA
COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO

(Para la reunión de la
Comisión del 04-12-2001)

INFORME DEL PONENTE SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10 AL P.G.O.U. DE CUENCA.

Visto el informe técnico del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y oída la Ponencia Técnica, el Ponente acuerda proponer a la Comisión Regional de Urbanismo la adopción del siguiente ACUERDO:

“ INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación puntual nº 10 al P.G.O.U. de Cuenca, que obtuvo la aprobación inicial por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 08-10-2001, con la indicación de que antes de hacer la propuesta de aprobación definitiva al Excmo. Sr. Consejero, la Dirección General de Urbanismo y Vivienda deberá comprobar la subsanación de las erratas y omisiones enumeradas en el informe del Servicio, y ya comunicadas a la oficina técnica del Ayuntamiento. Asimismo se hace constar que la urbanización en el borde de la manzana en su nueva configuración, se deberá gestionar y ejecutar por alguno de los sistemas previstos en la LOTAU a estos efectos.”

Toledo, 4 de diciembre de 2001

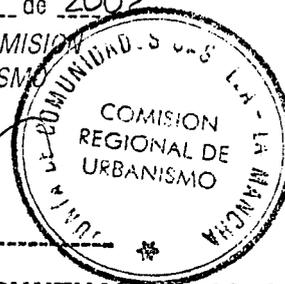
EL PONENTE,

LA JEFE DEL SERVICIO DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y URBANISMO



Fdo.: Amparo Sánchez Casanova

Fdo.: _____



INFORME TÉCNICO SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10 AL P.G.O.U. DE CUENCA.

I.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10.

Consiste en una nueva fijación de las alineaciones y en un cambio de uso, en dos parcelas de dominio público colindantes con la ocupada por el Centro de Atención a la Infancia, de la Consejería de Bienestar Social de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en Avda. Reyes Católicos nº 25, y con miras a la ampliación del citado Centro.

La iniciativa de la propuesta es del Ayuntamiento de Cuenca.

II.- ANTECEDENTES.

Los únicos antecedentes destacables son los propios de la tramitación administrativa, que se resumen en los siguientes:

- Redacción del documento técnico por la Oficina Técnica del Ayuntamiento, fechado en diciembre de 2000 (planos) y enero de 2001 (memoria).
- Escrito de la Alcaldía de Cuenca, de fecha 14-06-2001, procediendo a la petición de publicación para información pública, con el documento técnico ya redactado.
- Información pública por período de un mes, según anuncios publicados en el D.O.C.M. nº 79 de 13-07-2001, y en el periódico "El Día" de Cuenca, de fecha 17-07-2001, sin que se presentase alegación alguna (Certificado de Secretaría general, de fecha 26-09-2001).
- Comunicación de la Alcaldía a todos los Ayuntamientos colindantes, con fecha 25-07-2001, en solicitud de concertación interadministrativa, sin que se presentaran alegaciones ni sugerencias (Certificado de Secretaría general, de fecha 26-09-2001).
- Dictamen favorable y propuesta de aprobación inicial del documento sometido a información pública, por parte de la Comisión informativa municipal de Urbanismo, Vivienda, Obras y Servicios, de fecha 02-10-2001.

Fdo.: _____



- Aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 08-10-2001, por unanimidad de los 20 ediles asistentes, de un total de 21 (Certificado de Secretaría general, de fecha 23-10-2001).

III.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.

Desde el punto de vista del urbanismo, la legislación aplicable está formada 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 (modificada por R.D.-Ley 4/2000, de 23 de junio), determinados artículos todavía vigentes del TRLS/92 y, supletoriamente en cuanto sirvan para cubrir lagunas en la aplicación del derecho urbanístico, y no se opongan a las anteriores, 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.

La tramitación se ajusta a los artículos 10, 36, 37, 39, 41 y concordantes de la LOTAU.

IV.- CONSIDERACIONES.

IV.1).- El suelo sobre el que se produce la Modificación tiene la clasificación de urbano según la última Revisión del P.G.O.U. vigente, aprobada por Orden de 20-12-1995 y subsanación de deficiencias aprobada por Orden de 16-08-1996, ambas de la Consejería de Obras Públicas.

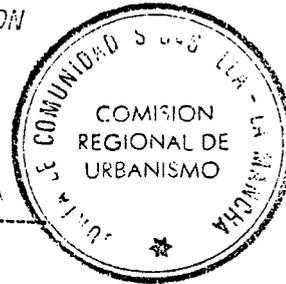
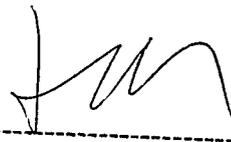
La Modificación afecta a dos parcelas, numeradas en la Memoria del documento técnico como la nº 2 (de 1.361,22 m² de área), y la nº 3 (de 214,48 m² de área).

La calificación de ambas parcelas, ambas de dominio público, es la siguiente (plano nº 5, hoja nº 5):

- La nº 2 : uso equipamiento compacto, de sistema local (dotacional público).
- La nº 3: uso de sistema viario local (público).

IV.2).- La nueva configuración de alineaciones propuesta, reduce el área neta de la parcela nº 2 en 539,69 m², que pasan a recalificarse como viario de sistema local

Fdo.:



Consejería de
Obras Públicas

(público), permaneciendo el resto, de 821,53 m2, con calificación de uso equipamiento compacto de sistema local (dotacional público). Por el contrario, la parcela nº 3, por armonización con el resto de la manzana de la que forma parte, se recalificará, pasando su uso de sistema viario local (público) a equipamiento compacto de sistema local (dotacional público). **La consecuencia de estas alteraciones es que disminuye en 325,21 m2 en la manzana, el suelo calificado para uso equipamiento compacto de sistema local, y aumenta en 325,21 m2 la superficie calificada de sistema viario local que bordea dicha manzana (ambos suelos, de uso y dominio públicos).**

IV.3).- En términos de edificabilidad, según el P.G.O.U., ésta disminuye en el conjunto de la manzana en $2 \times 325,21 = 650,42$ m2, de uso dotacional público. En términos de aprovechamiento urbanístico, el cómputo no tiene relevancia ya que, según la LOTAU (Disposición preliminar 3.1), las dotaciones públicas computan aprovechamiento urbanístico cero, con independencia de su superficie construida.

IV.4).- El documento técnico, siendo perfectamente comprensible para terceros, presenta erratas u omisiones en su Memoria y en sus Planos, que deberán ser subsanadas antes de su diligencia, aun cuando el conjunto de la presente Modificación reciba informe positivo. Tales subsanaciones son las siguientes:

- Deberá expresarse en la Memoria el carácter público del actual Centro de Atención a la Infancia, ubicado en la parcela nº 1 de las tres que se citan.
- En pág. 4 de la Memoria, corrección del apartado b) del primer párrafo, y supresión de las tres últimas líneas del párrafo penúltimo, no siendo tampoco necesaria la transcripción del artículo 39 LOTAU.
- En pág. 7 de la Memoria, corrección del uso con que la Revisión del P.G.O.U. vigente califica a la parcela nº 3, que según el plano 5.5 es de red viaria local (en este caso, peatonal).
- En pág. 8 de la Memoria, corrección de la diferencia de edificabilidad, que es de (-) 650,42 m2, pues debe sumarse la edificabilidad de la parcela nº 3.
- En el plano P-3, corrección de la alineación paralela al bloque al este, que debe quedar a 11 metros del mismo.



Junta de Comunidades de
Castilla-La Mancha

DOCUMENTO RESUMEN ESTADO RESUMEN
DE LA SESION de fecha: 4-12-2001

Toledo, 10 de MAYO de 2002

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN
REGIONAL DE URBANISMO



Consejería de
Obras Públicas

Fdo.:

- En el plano P-4, el perímetro de la manzana a gestionar debe coincidir con el que conste en el plano P-3.

V.- CONCLUSIÓN.

A la vista de los anteriores antecedentes y consideraciones, se concluye que la Modificación puntual objeto del presente expediente puede recibir INFORME FAVORABLE, con la indicación de que antes de proceder al diligenciado del documento deberán remitirse a los Servicios Centrales de la Consejería las nuevas hojas que subsanen las erratas u omisiones advertidas. Asimismo se hace constar que la urbanización en el borde de la manzana en su nueva configuración, se deberá gestionar y ejecutar por alguno de los sistemas previstos en la LOTAU a estos efectos.

Toledo, 22 de noviembre de 2001

EL TÉCNICO SUPERIOR

Fdo.: José García Barrios

Vº. Bº.

LA JEFE DEL SERVICIO DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Fdo.: Amparo Sánchez Casanova



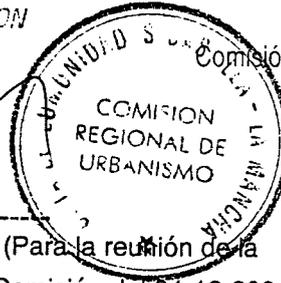


Junta de Comunidades de
Castilla-La Mancha

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA
DE LA SESION de fecha: 4-12-2001

Toledo, 10 de MAYO de 2002

EL SECRETARIO DE LA COMISION
REGIONAL DE URBANISMO



Comisión Regional de Urbanismo

Fdo.:

(Para la reunión de la
Comisión del 04-12-2001)

PONENCIA DE LA
COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO

INFORME DEL PONENTE SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 15 AL P.G.O.U. DE CUENCA.

Visto el informe técnico del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y oída la Ponencia Técnica, el Ponente acuerda proponer a la Comisión Regional de Urbanismo la adopción del siguiente ACUERDO:

“ INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación puntual nº 15 al P.G.O.U. de Cuenca, que obtuvo la aprobación inicial por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 08-10-2001, con la indicación de que antes de hacer la propuesta de aprobación definitiva al Excmo. Sr. Consejero, la Dirección General de Urbanismo y Vivienda deberá comprobar la subsanación de las erratas enumeradas en el informe del Servicio, y ya comunicadas a la oficina técnica del Ayuntamiento. Asimismo se deberá establecer en la propuesta de resolución de aprobación definitiva, la condición de que las parcelas para equipamientos públicos que cambian de grado en la presente Modificación no podrán ser desafectadas de su carácter público, en favor de terceros particulares. ”

Toledo, 4 de diciembre de 2001

EL PONENTE,

LA JEFE DEL SERVICIO DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y URBANISMO



Fdo.: Amparo Sánchez Casanova

Fdo.: _____



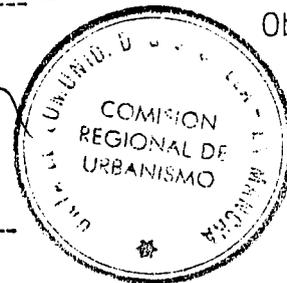
INFORME TÉCNICO SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 15 AL P.G.O.U. DE CUENCA.

I.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 15.

Consiste en un cambio de grado, dentro de la Norma Zonal 1 (uso dotacional), para dos parcelas de dominio público, con titularidad una de ellas a favor de la Junta de Comunidades y la otra a favor del Ayuntamiento de Cuenca, que pasarían de grado 2 (equipamiento deportivo) a grado 1 (equipamiento compacto). La finalidad que se persigue con este cambio de grado es, de una parte, cumplimentar los programas de inversiones de la Junta de Comunidades construyendo en una fracción de la parcela municipal, que será cedida a la Consejería de Bienestar Social, un Centro de Atención de Mayores, y de otra parte, permitir la construcción de Equipamiento Escolar por parte de la Consejería de Educación y Cultura, en una fracción de la parcela de propiedad autonómica.

La clasificación del suelo de ambas parcelas en la última Revisión del P.G.O.U. vigente, aprobada por Orden de 20-12-1995 y subsanación de deficiencias aprobada por Orden de 16-08-1996, ambas de la Consejería de Obras Públicas, es la de suelo urbano. La parcela en la que se ubicará el Centro de Atención de Mayores, identificada como "A" en la Memoria, está situada en Avda. de los Reyes Católicos (inmediaciones de las piscinas cubiertas), y pertenece a suelo dotacional de sistemas generales. La otra, identificada como "B" en la Memoria y destinada a Equipamiento Escolar, se sitúa entre Avda. del Mediterráneo y Avda. Juan Carlos I, en el antiguo sector ya urbanizado del polígono residencial "Villarromán", y esta Modificación pretende cambiar su carácter de suelo dotacional de sistema local a suelo dotacional de sistemas generales, así como el grado asignado inicialmente, de acuerdo con lo indicado más arriba. En todos los casos, se mantienen el uso y el dominio públicos, y no se precisa gestionar su obtención, pues ya consta su titularidad pública.

La iniciativa de la propuesta es del Ayuntamiento de Cuenca.



II.- ANTECEDENTES.

Fdo.: _____

Los antecedentes a mencionar son los propios de la tramitación administrativa, que se resumen en los siguientes:

- Redacción del documento técnico por la Oficina Técnica del Ayuntamiento, fechado en mayo de 2001.
- Inicio de tramitación mediante acuerdo del la Comisión informativa municipal de Urbanismo, Vivienda, Obras y Servicios, de 24-05-2001, ratificado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión de 04-06-2001, por unanimidad de los 18 ediles presentes, de un total de 21 (Certificado de Secretaría general de 06-06-2001).
- Información pública por período de un mes, según anuncios publicados en el D.O.C.M. nº 79 de 13-07-2001, y en el periódico "El Día" de Cuenca, de fecha 17-07-2001, sin que se presentase alegación alguna (Certificado de Secretaría general, de fecha 26-09-2001).
- Comunicación de la Alcaldía a todos los Ayuntamientos colindantes, con fecha 25-07-2001, en solicitud de concertación interadministrativa, sin que se presentaran alegaciones ni sugerencias (Certificado de Secretaría general, de fecha 26-09-2001).
- Dictamen favorable y propuesta de aprobación inicial del documento sometido a información pública, por parte de la Comisión informativa municipal de Urbanismo, Vivienda, Obras y Servicios, de fecha 02-10-2001.
- Aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 08-10-2001, por unanimidad de los 20 ediles asistentes, de un total de 21 (Certificado de Secretaría general, de fecha 23-10-2001).

III.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.

Desde el punto de vista del urbanismo, la legislación aplicable está formada 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 (modificada por R.D.-Ley 4/2000, de 23 de junio), determinados artículos todavía vigentes del TRLS/92 y, supletoriamente en

Fdo.: _____



cuanto sirvan para cubrir lagunas en la aplicación del derecho urbanístico, y no se opongan a las anteriores, 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.

La tramitación se ajusta a los artículos 10, 36, 37, 39, 41 y concordantes de la LOTAU. El P.G.O.U. de Cuenca fue redactado y aprobado (Orden de 20-12-1995) antes de entrar en vigor la Ley autonómica citada, y no ha sido adaptado a la misma, si bien son numerosas las modificaciones puntuales que el Ayuntamiento está promoviendo para actualizar el planeamiento.

IV.- CONSIDERACIONES.

IV.1).- Ordenación estructural.- La propuesta incrementa el suelo dotacional de sistemas generales, por sustitución de la misma superficie de sistema local. La justificación ofrecida es que el criterio de oportunidad para la colaboración entre las distintas Administraciones, de cara a satisfacer las necesidades de la población, requiere dar prioridad ahora al uso educativo general, siendo escasos los solares ya urbanizados y estando sobradamente cubierta la demanda deportiva en el sector.

Ya desde la tramitación de la Modificación puntual nº 4 al P.G.O.U., aprobada por Orden de 05-12-2000, consta en la Consejería la información técnica y la posición del Municipio acerca de la suficiente cobertura que existe en dotaciones deportivas en el polígono "Villarromán", por lo que la parcela propiedad de la Junta de Comunidades se ajusta mejor a destinos de equipamiento social y cultural de evidente interés general, que faciliten la inversión autonómica en estos campos, y extiendan los equipamientos generales más allá de las proximidades del río Júcar, donde se concentraron mayoritariamente al diseñar el P.G.O.U. vigente.

IV.2).- Carácter público de la edificabilidad autorizada (aprovechamiento urbanístico cero).- Las parcelas de uso y dominio público objeto de la presente Modificación se encuentran, en las partes que cambian de grado, sin edificios construídos cubiertos. Tanto en la parcela "A" como en la "B", el P.G.O.U. prevé, para el uso de equipamiento deportivo, Norma zonal 1, grado 2, una edificabilidad de 0,30 m²/m².



Junta de Comunidades de
Castilla-La Mancha

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA
DE LA SESION de fecha: 4-12-2001
Toledo, 10 de MAYO de 2002
EL SECRETARIO DE LA COMISION
REGIONAL DE URBANISMO

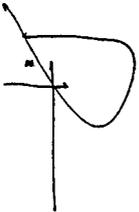
Consejería de
Obras Públicas

[Handwritten signature]



Fdo.: _____

Al cambiar a equipamiento compacto, Norma zonal 1, grado 1, la edificabilidad autorizada según P.G.O.U. es de 2 m²/m². Este incremento, podría tener relevancia en el caso de solares que, calificados dentro de la Norma zonal 1, tuvieran carácter de equipamiento lucrativo, con un derecho al aprovechamiento urbanístico por los particulares que los promuevan, regenten o administren. El polígono "Villarromán" fue promovido por iniciativa pública desde el antiguo Ministerio de la Vivienda, mediante un Plan Parcial ya ejecutado. Actualmente, el P.G.O.U. vigente lo clasifica como suelo urbano, sin pender sobre él ninguna figura de planeamiento de desarrollo. Su gestión fue transferida a la Junta de Comunidades, y los equipamientos previstos sobre las parcelas de propiedad pública no tienen carácter lucrativo.



Según la vigente Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU), queda establecido (Disposición preliminar 3.1) que cualquier equipamiento que tenga el carácter de dotacional público (caso que nos ocupa), tiene un aprovechamiento urbanístico cero, con independencia de su finalidad concreta y de su superficie construida. En consecuencia, la presente Modificación, por afectar exclusivamente a equipamientos a construir sobre suelos dotacionales públicos, no incrementa el aprovechamiento urbanístico lucrativo autorizado por el P.G.O.U., pues sólo contribuye a la satisfacción del interés general, debiendo establecerse la condición de que tales equipamientos no podrán ser desafectados de su carácter público, en favor de terceros particulares.

IV.3).- Se aprecian en el documento técnico algunas erratas que deberán ser subsanadas antes de su diligencia, aun cuando el conjunto de la presente Modificación reciba informe positivo. Proviene del modo impreciso con que se refleja en los planos la anterior Modificación puntual nº 4 al P.G.O.U., aprobada definitivamente por Orden de 05-12-2000, la cual se contempla en algunos planos pero no en todos, lo que en evitación de dudas interpretativas a los agentes urbanísticos, obliga a sustituir con una correcta zonificación los planos B-03, B-04, A-14 y B-13 (ajustando sus contornos a los que sí se presentan actualizados en los planos 05 y 06).

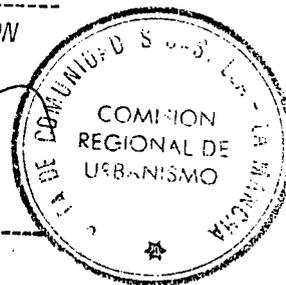


Junta de Comunidades de
Castilla-La Mancha

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA
DE LA SESION de fecha: 4-12-2001
Toledo, 10 de MAYO de 2002

EL SECRETARIO DE LA COMISION
REGIONAL DE URBANISMO

Consejería de
Obras Públicas



Fdo.:

V.-CONCLUSIÓN.

A la vista de los anteriores antecedentes y consideraciones, se concluye que la Modificación puntual objeto del presente expediente puede recibir INFORME FAVORABLE, con la indicación de que antes de proceder al diligenciado del documento deberán remitirse a los Servicios Centrales de la Consejería las nuevas hojas que subsanen las erratas advertidas. Se deberá establecer en la resolución de aprobación la condición de que las parcelas para equipamientos públicos que cambian de grado en la presente Modificación no podrán ser desafectadas de su carácter público, en favor de terceros particulares.

Toledo, 23 de noviembre de 2001
EL TÉCNICO SUPERIOR

Fdo.: José García Barrios

Vº. Bº.

LA JEFE DEL SERVICIO DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Fdo.: Amparo Sánchez Casanova





Junta de Comunidades de
Castilla-La Mancha

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA

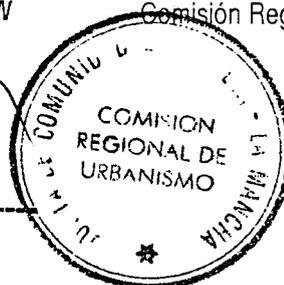
DE LA SESION de fecha: 4-12-2001

Toledo, 10 de MAYO de 2002

EL SECRETARIO DE LA COMISION
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

Fdo.:



**PONENCIA DE LA
COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO**

(Para la Comisión del 4-12-2001)

**INFORME DEL PONENTE SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE TALAVERA DE LA REINA, RELATIVA AL
APROVECHAMIENTO TIPO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.**

Visto el informe técnico del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y oída la Ponencia Técnica, el Ponente acuerda proponer a la Comisión Regional de Urbanismo la adopción del siguiente ACUERDO:

"Informar favorablemente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Talavera de la Reina, relativa al aprovechamiento tipo del suelo urbanizable programado, siendo necesario previamente a su elevación para aprobación definitiva subsanar los errores numéricos detectados en el estudio del expediente que implican diferencias en el cálculo del aprovechamiento. Dicha subsanación deberá comprobarse por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo."

Toledo, 3 de diciembre de 2001

POR EL PONENTE,

LA JEFE DE SERVICIO DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y URBANISMO



Fdo.: Amparo Sánchez Casanova



Fdo.: _____

INFORME TÉCNICO SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TALAVERA DE LA REINA, RELATIVA AL APROVECHAMIENTO TIPO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

I. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de la Modificación es la reconsideración de las condiciones urbanísticas fijadas por el P.G.O.U. para el suelo urbanizable de manera que el aprovechamiento urbanístico sea similar con el propuesto en los Programas de Actuación Urbanizadora PAU-1 y PAU-2. Dicha similitud se consigue por medio de un incremento de aproximadamente un 32% en los aprovechamientos del conjunto del Suelo Urbanizable, que produce un aumento de la densidad de viviendas.

Por otra parte se introduce la obligación a los Planes Parciales de uso global residencial, de calificar con destino a la construcción de Viviendas de Protección Pública un mínimo del 15,5 % del aprovechamiento total de cada sector.

El resto de objetivos que plantea la modificación son:

- Corregir errores en el cálculo de superficies de sectores y dotaciones, fruto de mediciones más precisas. Se rectifican las superficies de los sectores PP3, PP5, PP6, PP10, PP11 y PP12, así como la superficie de los Sistemas Generales adscribibles.
- Fijación de coeficientes de ponderación para los distintos usos y tipologías
- Establecimiento de otras normas comunes para el desarrollo del suelo urbanizable.

II.- ANTECEDENTES.

Una vez redactada por los Servicios Técnicos Municipales la modificación, los hitos administrativos más significativos que constan en el expediente son los siguientes:

- Iniciación del expediente con aceptación del documento técnico por acuerdo de Pleno, de sesión Ordinaria de 6 de febrero de 2001 (Certificación de Secretaría General, de 6-02-2001).
- Información pública, por plazo de 1 mes, anunciada en el D.O.C.M. Nº 40 de 30 de marzo de 2001 y en el diario "ABC" de 23 de marzo de 2001, durante este periodo se presentaron 2 alegaciones la primera de ellas por parte de la Agrupación de Interés urbanístico Villa-Justina, Gesproteco, S.L., Programa de Inversiones, S.L., Construcciones García plaza e Hijos, S.L., 6 H Locales, S.A. y Don Celedonio Albarrán Díaz y la segunda alegación por parte de la Agrupación de Interés urbanístico PP6 de Talavera de la Reina, ambas alegaciones solicitan la reducción del porcentaje de viviendas destinados a Protección Pública, del 30% al 15,5 %, circunstancia que es tenida en cuenta en la tramitación posterior.
- Se solicitó Dictamen a los diez municipios colindantes, sin que transcurrido el plazo de un mes concedido al efecto, los mismos hayan hecho uso de dicho trámite. (Certificación de Secretaría General, de 22-10-2001).
- Aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno, en sesión Extraordinaria celebrada el día 21 de mayo de 2001, por unanimidad, contando con el Dictamen favorable previo emitido por la Comisión Informativa Municipal de Ordenación y Medio Ambiente.

III.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.

Fundamentalmente, el cuerpo legislativo a considerar está formado por la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU), en todas sus disposiciones, más la legislación estatal vigente, Ley 6/1998, de 13 de abril, determinados artículos todavía



Fdo.: vigentes del TRLS/92 y, supletoriamente, en lo que no se oponga a las anteriores, el TRLS/76 y sus Reglamentos en su parte no derogada.

La tramitación de la presente Modificación Puntual sigue lo determinado por los artículos 36 y 37 de la LOTAU.

La aprobación definitiva de la Modificación corresponde al Consejero de Obras Públicas al tratarse de planeamiento general de un municipio con población de derecho superior a 50.000 habitantes.

IV.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

En resumen, los cambios más significativos en comparación con la ordenación previamente vigente son los siguientes:

	P.G.O.U. vigente		propuesta	
	Area R. 1 1ER cuatrienio	Area R. 2 2º cuatrienio	Area R. 1 1ER cuatrienio	Area R. 2 2º cuatrienio
Nº máximo de viviendas	2.092	912	2.426	964
Aprov. real homog. m2 UTC	227.660 (R) 101.712 (i)	99.630 (R) 48.824 (i)	296.245 (R) 119.217 (I)	142.799 (R) 37.044 (i)
SSGG adscribibles m2 UTC	118.359	19.220	101.243	19.220
Aprovechamiento tipo. m2/m2 MC-a	0,36667	0,336	0,502242	0,467814

(R) Residencial (i) Industrial

La propuesta aumenta en 386, el número máximo de viviendas para los dos cuatrienios, que se corresponden con un aumento de uso residencial de 111.754 m2 construidos, y de 5.725 m2 edificables de uso industrial, por otra parte se disminuyen los SSGG adscribibles en 17.116 m2 de suelo correspondientes a viario, sin que resulten reducidas las zonas verdes previstas.

Las densidades de viviendas en los sectores de uso residencial varían en función de la tipología entre 25 y 50 viviendas por Hectárea para el área de reparto I, y entre 30 y 50 para el área de reparto II, frente a la previsiones anteriores de entre 20 y 40 y entre 25 y 50 respectivamente.

Las condiciones urbanísticas más detalladas expresadas por sectores forman parte de la documentación técnica de la modificación, que obtuvo aprobación inicial el 21-5-2001, en sus páginas 11 y 12, formando parte del expediente.

V.- CONSIDERACIONES.

Primera. En cuanto al aumento del aprovechamiento urbanístico

El artículo 70.1.b de la LOTAU, establece que las distintas áreas de reparto del suelo urbanizable deben tener un aprovechamiento tipo similar. Este mandato cuyos objetivos son los de conseguir la justa distribución de beneficios y cargas así como la viabilidad económica de la



Fdo.: _____
ejecución del planeamiento, se podía haber logrado reduciendo el aprovechamiento de los Programas de Actuación Urbanizadora, PAU-1 y PAU-2, o bien de la forma que se ha optado, aumentando el aprovechamiento del suelo urbanizable programado, opción elegida por el Municipio.

Según el Informe Técnico del Arquitecto Urbanista Municipal, de 10 de octubre de 2001, la modificación se basa en establecer una densidad adecuada para la consolidación de la ciudad sostenible en términos medioambientales, y el establecimiento de un mínimo del 15,5 % de cada sector con destino a Viviendas Protegidas supone un aumento de densidad por razones de viabilidad económica.

Segunda. En cuanto a los espacios libres.

Según el artículo 24.1.e de la LOTAU, la proporción mínima del Sistema General de espacios libres no debe ser inferior a mil metros cuadrados por cada doscientos habitantes (este estándar es equivalente al mínimo anteriormente vigente de 5m² por habitante previsto en el Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978)

El P.G.O.U. se aprobó definitivamente por Resolución de 22 de julio de 1997 de la Consejería de Obras Públicas (D.O.C.M. Nº35 de 1 de agosto de 1997), con las siguientes previsiones:

- El nº total de habitantes previstos era de 125.284.
- Las previsiones del Sistema general de zonas verdes fueron de 1.621.910 m², que se corresponden con 316.870 m² en suelo urbano y 1.264.000 m² en el proyecto de Ordenación de las Riberas del Tajo. (la justificación se publicó en Orden 4-12-98, de la Consejería de Obras Públicas, D.O.C.M. Nº64 de 31 de diciembre de 1998)

La previsión de Zonas Verdes de Sistemas Generales continúa siendo superior al mínimo legal, para la población total prevista por el Plan General Vigente y las modificación propuesta, según se justifica en el apartados 2 y 3 del Informe Técnico del Arquitecto Urbanista Municipal, de 10 de octubre de 2001.

Tercera. En cuanto a la tolerancia de tipologías

Según el artículo 6.8 del documento técnico de la modificación, los Planes Parciales que desarrollen los sectores podrán modificar las tipologías de aplicación sin necesidad de un recálculo de aprovechamiento, siempre que dichas modificaciones no supongan más de un 5% de alteración en relación a lo previsto, teniendo en cuenta la suma de todas las tipologías modificadas.

Este porcentaje se referirá únicamente al porcentaje de las tipologías, sin que pueda superarse el aprovechamiento urbanístico ni la densidad de viviendas, que tienen carácter de máximos, y es posible al considerarse en el cálculo el aprovechamiento como si se hubiera incrementado en un 5% la tipología más lucrativa, manteniéndose constante el 15,5 % de edificabilidad destinada a Vivienda Protegida sin comercial, teniendo este porcentaje el carácter de mínimo.

De esta forma las tipologías previstas en los sectores de uso residencial son las siguientes:

Area de reparto I			
PP2	PP3	PP6	PP11
Máximo 84,5 % BU	Máximo 40 % BM	Máximo 25 % BM	Máximo 70 % BM
Mínimo 15,5% VPP sin comercial			
	Resto MC	Resto MC	Resto MC



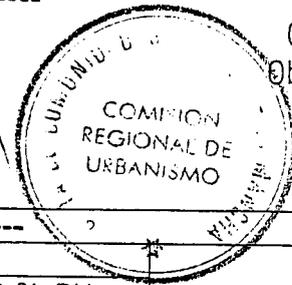
Junta de Comunidades de
Castilla-La Mancha

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA
DE LA SESION de fecha: 4-12-2001

Toledo, 10 de MAYO de 2002

EL SECRETARIO DE LA COMISION
REGIONAL DE URBANISMO

Consejería de
Obras Públicas



Fdo.:

Area de reparto II		
PP4	PP7	PP8
Máximo 84,5 % MA	Máximo 84,5 % MC	Máximo 30 % BU
Mínimo 15,5% VPP sin comercial	Mínimo 15,5% VPP sin comercial	Mínimo 15,5% VPP sin comercial
		Resto BM

Cuarta. Aclaraciones necesarias y corrección de errores

No obstante, se detectan ligeros errores matemáticos en el cálculo del aprovechamiento real homogeneizado correspondiente a los siguientes sectores:

En el área de reparto I el PP11 (1,113 en lugar de 1,125), y en el área de reparto II el PP4 (1,0225 en lugar de 1,038) y el PP12 (0,81305 en lugar de 0,7770). La aplicación correcta de estos coeficientes origina un ligero reajuste en los aprovechamientos y en los sistemas generales adscribibles de todos los sectores.

Asimismo, es necesaria completar la documentación técnica con el uso y tipología que corresponde a cada sigla, el cálculo del coeficiente de la tipología de industria nido, y por otra parte completar y corregir, en su caso, las fichas de gestión de los sectores en las que no se contienen los porcentajes destinados a Vivienda de Protección Pública.

VI.- CONCLUSIÓN.

En virtud de los anteriores antecedentes y consideraciones, se propone informar favorablemente la modificación objeto de este informe, siendo necesario previamente a su elevación para aprobación definitiva subsanar los errores numéricos detectados en el estudio del expediente que implican diferencias en el cálculo del aprovechamiento.

Toledo, 29 de noviembre de 2001

EL TÉCNICO SUPERIOR

VºBº,
LA JEFE DE SERVICIO DE ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO Y URBANISMO

Fdo: Salvio J. Martínez Sánchez



Fdo: Amparo Sánchez-Casanova