



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE CASTILLA - LA MANCHA  
DEMARCACIÓN DE CUENCA

**AL ILMO. SR. ALCALDE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CUENCA**

**D<sup>a</sup> SONIA SÁIZ HERRÁIZ**, mayor de edad, arquitecto, con N.I.F. 4.588.866K, con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Bajada de San Martín nº 5, en representación de la Demarcación de Cuenca del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha (C.O.A.C.M.), enterada del contenido del **PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CUENCA (POM)** que actualmente se encuentra en exposición pública, y en concreto de la versión de este documento de fecha julio de 2006 difundida en formato PDF, que suponemos idéntica a la diligenciada, **PRESENTA ANTE EL AYUNTAMIENTO DE CUENCA LAS SIGUIENTES ALEGACIONES:**

**1 SOBRE LA CANTIDAD DE SUELO CLASIFICADO**

Los primero que llama la atención al estudiar el documento expuesto al público es la gran cantidad de suelo clasificado como urbano y urbanizable. Nada menos que 2.948 has., en las que se prevén 230.726 habitantes considerando tamaños medios de vivienda de 120 m<sup>2</sup>, una extensión muy superior a la del vigente P.G.M.O.U

La propia memoria del POM reconoce expresamente que la cantidad de suelo clasificado es muy superior a la que sería necesaria para cubrir cualquier previsión del crecimiento de la población, pero justifica indirectamente esta generosidad con tres tipos de argumentos:

- a) Se parte del principio de que la clase de suelo residual es el urbanizable, es decir, que debe clasificarse como tal todo suelo que no sea urbano ni tenga valores intrínsecos que aconsejen la preservación del medio natural.

Desde un punto de vista jurídico, esta forma de entender la clasificación del suelo está en consonancia con la liberalización propuesta por el Real Decreto-Ley 4/2000, que modificó, entre otros, el art. 9.2 de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, pero no debemos olvidar que:

1.- Este artículo fue modificado de nuevo por la Ley 10/2003 retomando el punto de vista clásico de nuestro sistema jurídico, en el sentido de que debe clasificarse como no urbanizable o rústico el suelo que no deba ser urbanizado en función de criterios de racionalidad territorial o urbanística, con independencia de sus valores naturales.

2.- La legislación autonómica siempre ha considerado que la clasificación del suelo de los POM debe justificarse a partir de previsiones de expansión urbana para los doce años siguientes ( art. 24.1 TRLOTAU), sin perjuicio de que se establezcan instrumentos que flexibilicen el desarrollo urbano en caso necesario mediante la programación de actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva.

Debemos entender, por lo tanto, que una clasificación tan amplia no está justificada desde el punto de vista jurídico.

Desde un punto de vista práctico podemos afirmar, además, que la renuncia a limitar la dimensión del suelo urbanizable en función del desarrollo previsible a medio plazo, no ha tenido nunca los efectos beneficiosos esperados por las políticas liberalizadoras, sino justamente los contrarios: la retención especulativa del suelo clasificado, y la imposición de soluciones predefinidas a los encargados de gestionar el futuro desarrollo del plan sin que conozcamos, a ciencia cierta, cuales serán las circunstancias, condicionantes y prioridades de la ciudad en momento en el que se ejecuten las distintas actuaciones urbanizadoras.

La propia memoria del POM critica por innecesarias las reclasificaciones puntuales de suelo tramitadas durante la vigencia del P.G.M.O.U., que “responden al deseo, mas que a la necesidad, de reclasificar suelo rústico de reserva ante las nuevas perspectivas de crecimiento de la ciudad”. Lo que no podemos entender es como podemos clasificar a continuación casi tres mil has. de suelo sin caer en la cuenta de que nosotros también estamos actuando por ese mismo impulso especulador.

En cuanto a los condicionantes impuestos a la futura administración urbanística, resulta curioso constatar como los ayuntamientos se quejan sistemáticamente del “encorsetamiento” al que se ven sometidos como consecuencia de los planes aprobados por sus antecesores, para a continuación aprobar un nuevo Plan que repite de forma amplificada este mismo problema y lo traslada a las generaciones del futuro. Insistimos en que la consecuencia mas inmediata de

una clasificación tan generosa de suelo, hecha en nombre de la libertad, será la hipoteca impuesta a los futuros ayuntamientos, que tendrán dificultades para ajustar el desarrollo urbano a las circunstancias de cada momento, siempre que éste suponga algún perjuicio, real o hipotético, para los propietarios que ya han sido agraciados con la clasificación de urbanizable.

b) La clasificación de suelo urbanizable debe sobredimensionarse para ampliar la oferta de suelo y abaratar los precios

No es esta la ocasión de discutir sobre teorías económicas, pero la experiencia nos dice que la mayor oferta no siempre conduce a la bajada de precios, y el caso del suelo es uno de los ejemplos más claros. Por otra parte, el aumento del suelo clasificado no conduce necesariamente a un aumento de la oferta, para que este aumento se produzca debemos contar con la voluntad de los propietarios, y estos siempre seguirán la estrategia que consideren mas conveniente para obtener el mayor beneficio posible al suelo, que suele ser la retención especulativa. Si queremos que los precios bajen debemos poner los medios necesarios para evitar esta retención, y el mas evidente es evitar el “refugio” de la clasificación del suelo, con los derechos adquiridos que esta situación conlleva.

c) El POM no debe entenderse como un proyecto terminado y vinculante, sino como una mera “imagen de referencia” sobre la que se van concretando con el tiempo los sucesivos proyectos, y esta imagen tiene que ser amplia y flexible, porque “el planificador no puede ni debe cerrar el camino a propuestas imaginativas”.

En algunos párrafos de la memoria los redactores del POM proponen algunas ideas sobre el sentido del planeamiento que podrían resultar interesantes si se planteasen en un seminario teórico, y en estas circunstancias, podríamos estar de acuerdo con ellos, pero por suerte o por desgracia, el contenido y los efectos de un POM están definidos en el TRLOTAU y no se trata de una imagen de referencia no vinculante, sino de un instrumento que va a tener efectos jurídicos, económicos y urbanísticos directos sobre el futuro de Cuenca, incluso en los emplazamientos en los que no lleguen a aprobarse los PAUs que lo desarrollen a nivel de ejecución.

Los mismos redactores caen en una contradicción cuando, después de hablar de la imposibilidad teórica de diseñar integralmente una ciudad, llenan el plano de tramas y líneas en aplicación del mandato legal que obliga a los POM a prever la ordenación de todo el suelo urbano y de buena parte del suelo urbanizable, con nivel de detalle suficiente para permitir la inmediata ejecución de sus determinaciones. El modelo de planeamiento propuesto en el TRLOTAU puede ser discutible, pero no es ésta la ocasión de discutirlo, y sobre todo, no podemos mezclar lo que a nosotros nos gustaría, con el que resulta de las obligaciones que nos impone la ley.

Si atendiéramos a las teorías que se deducen de la memoria, el POM no pasaría de ser un ejercicio gráfico que no tendría ningún efecto hasta que se aprobasen los PAU que lo desarrollasen. Si leemos la ley, sin embargo, comprobaremos que la aprobación del POM implicará el visto bueno ambiental para una ciudad de mas de 230.000 habitantes (los futuros PAUs ya no tendrán que someterse a evaluación), el visto bueno a un diseño de detalle del que lo menos que se puede decir es que está poco estudiado, que afecta a la mayor parte de esta misma ciudad (es complicado imponer a los promotores de un PAU la modificación de una ordenación redactada previamente por el propio ayuntamiento, salvo que de esta modificación se deduzcan beneficios para el promotor), y sobre todo, el visto bueno a la posibilidad de urbanizar a salto de mata un territorio inmenso declarado como urbanizable. Este crecimiento “a saltos” es, precisamente, una de las críticas que el POM hace al P.G.M.O.U. vigente, y en teoría el nuevo POM se redacta para solucionarlo, aunque el resultado final no es coherente con las intenciones.

En resumen, entendemos que la clasificación de suelo propuesta no se ajusta al art. 24.1 del TRLOTAU ni resulta conveniente para Cuenca al fomentar la retención especulativa del suelo, debilitar los controles ambientales y urbanísticos que deberían ponerse en marcha cuando se ejecute realmente el proceso urbanizador, condicionar, mas allá de los límites razonables, la política urbanística de los futuros ayuntamientos, en unas circunstancias que el propio plan reconoce que serán probablemente distintas a las actuales, y posibilitar el desarrollo discontinuo de la ciudad, sustituyendo la continuidad física por la del papel. Como alternativa proponemos un modelo de ocupación del suelo mas ajustado a la demanda real, que reduzca sustancialmente la clasificación de suelo urbanizable.

Coincidimos con los redactores en la conveniencia de flexibilizar el plan y prever determinados elementos estructurales o dotacionales mas allá de los límites del suelo que puede ocuparse a corto y medio plazo, pero el instrumento no puede ser la extensión del suelo clasificado como urbanizable, sino la definición de un modelo de ocupación que tenga en cuenta el suelo rústico de reserva circundante, dando sentido a la posibilidad de proponer actuaciones urbanizadoras en esta clase de suelo prevista en el art. 54.2 y concordantes del TRLOTAU.

## **2 LA ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA**

El POM reconoce implícitamente que las grandes decisiones estructurales, como la ubicación de la estación del AVE o el trazado de las nuevas carreteras, ya están tomadas, y se limita a rellenar el espacio existente entre la ciudad construida y las futuras infraestructuras territoriales del sudoeste, dando satisfacción al impulso especulador que siempre acompaña a los anuncios de construcción de éstas últimas. Si el futuro de Cuenca depende del AVE y las autopistas, crezcamos rápidamente hacia las nuevas fuentes de riqueza para darles la bienvenida. Los

problemas ya los resolveremos mas adelante. Sea por pragmatismo, por oportunismo, o por desidia (nosotros supondremos lo primero), lo cierto es que el POM ha renunciado a plantear grandes propuestas estructurales, limitándose a asumir como propias las decisiones que le han precedido, o que se han ido tomando sobre la marcha en otros ámbitos de decisión, tratando de investir las a posteriori con un barniz de racionalidad urbanística.

En estas circunstancias no sería lógico esperar grandes decisiones estratégicas en el POM, pero una vez asumidas estas grandes decisiones y delimitada nuestra esfera de actuación, el planeamiento debería, al menos, proponer soluciones racionales para dar salida a los problemas estructurales de la ciudad actual, conectarla con los futuros desarrollos urbanos y con las grandes infraestructuras que les dan sentido, y dar coherencia espacial y temporal a todo el conjunto, asegurando una mínima coordinación en la ejecución de infraestructuras comunes y evitando la dispersión de las actuaciones.

A primera vista, la gran extensión del suelo urbanizable y el diseño de detalle del suelo vacante dan una apariencia de racionalidad a los planos del POM, que se pierde cuando intentamos analizar, una a una, las propuestas para los problemas estructurales que hoy tiene Cuenca, como la barrera del ferrocarril, el parque lineal del Júcar, o el ajuste de sus bordes a la realidad topográfica. Desgraciadamente, no es que las soluciones del POM para estos temas no nos gusten, es que no existen. Parece como si su único objetivo fuera la clasificación del suelo en el menor tiempo posible, y con esta premura, no se ha sabido, o no se ha querido dedicar demasiados esfuerzos a resolver los problemas reales de la ciudad.

A la misma conclusión llegamos si analizamos la conexión entre los nuevos barrios propuestos en suelo urbanizable y la estructura urbana actual. Después de llenar el suelo vacante con glorietas y avenidas, el esfuerzo planificador se agota cuando llega al contacto con la ciudad actual, donde las soluciones parecen provisionales. El ejemplo mas sorprendente es la avenida propuesta para conectar con la estación del AVE. En la memoria informativa se reconoce la importancia estratégica de la futura estación del AVE, y en consecuencia, se toma la decisión de prever una gran avenida que una la nueva "puerta" de entrada con la ciudad actual. Siguiendo la misma lógica, esta avenida se diseña como un autentico "distribuidor" en torno al cual se organiza el trazado de los nuevos viarios del sur. Sin embargo, cuando llegamos a la ciudad existente, a la altura del polígono de Campsa, el principal eje viario previsto en el POM se estrella frente a un muro. Un eje de esta categoría debería haberse enlazado las avenidas de Carlos I y Reyes Católicos, utilizando viales que, además de dar continuidad al tráfico multimodal, ofrecieran salidas dignas a la perspectiva urbana. No se trata únicamente de que pasen los coches o los peatones de cualquier forma. En una ciudad también deben tener continuidad las perspectivas, la imagen urbana en el más amplio sentido. La solución del POM para relacionar la ciudad existente con una de sus propuestas más emblemáticas es una mera escapatoria.

Con un suelo urbanizable que puede cuadruplicar la población actual de Cuenca, tampoco se observa un esfuerzo serio por gestionar los sistemas generales que deberían cohesionar las distintas actuaciones urbanizadoras. El propio POM reconoce indirectamente que el documento titulado "Orden de Prioridades y Estudio Económico" es un simple trámite sin contenidos vinculantes, pero al menos se podrían haber relacionado las infraestructuras que deberían estar disponibles para acometer cada uno de los sectores, o definir unas reglas estrictas que garantizaran la continuidad del crecimiento urbano sin dejar vacíos intermedios. En su lugar, el POM se limita a trocear el espacio delimitando sectores y áreas de reparto repartiendo entre ellas los distintos sistemas generales, de forma que la única manera de garantizar un resultado final coherente es que el POM se ejecute completo, sin modificaciones sustanciales, y actuando de forma simultánea en todos los sectores, una hipótesis a todas luces imposible de cumplir en la práctica.

Desde el punto de vista de la estructura urbana, podemos decir que el POM no solo no resuelve los problemas actuales de Cuenca, sino que tampoco dedica demasiados esfuerzos a resolver los que se plantearían a medio y largo plazo en el caso de que llegaran a ejecutarse las previsiones urbanizadoras del propio POM. Este Colegio ha planteado en otras ocasiones numerosas alternativas que intentan resolver algunos de estos problemas, y aprovechamos la ocasión para retomar nuestras propuestas, especialmente las citadas en el documento presentado en el ayuntamiento el 5 de octubre de 2004 al analizar el avance del POM, pero ahora ya no se trata de un avance, sino de un documento que pretende ser definitivo, que además de demostrar su incapacidad para resolver los problemas reales de Cuenca, puede crear nuevos problemas donde antes no existían como consecuencia de la tremenda extensión del suelo clasificado. En estas circunstancias, más que insistir en soluciones puntuales, conviene recordar que la extensión del suelo clasificado debe limitarse a los ámbitos en los que la administración promotora del plan puede ofrecer soluciones viables que aseguren la coordinación de las futuras actuaciones urbanizadoras, e insistimos que en nuestro caso, la mejor forma de evitar el desastre es reducir drásticamente la extensión del suelo urbanizable.

### **3 ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO**

Ya hemos dicho que el POM pasa de puntillas sobre los problemas de la ciudad actual, especialmente en el contacto con los nuevos desarrollos del suelo urbanizable. Otro ejemplo de esta afirmación son las áreas de planeamiento remitido (APR), que nos devuelven la pelota de los asuntos eternamente pendientes, como RENFE (antes PERI 9, ahora APR 11-01) o el Júcar (antes PERI 2, ahora APR 01-01). Algunas de estas APR se sitúan en el mismo corazón del POM, como la APR 14-01, que afecta a más de 42 has. y tiene la llave de todo el desarrollo del sur, apoyado en el eje de la estación del AVE.

Insistimos en la incoherencia de diseñar nuevos desarrollos cuando el mismo planeamiento no es capaz de resolver el encuentro con la ciudad existente, y en la necesidad de prescindir de los primeros en estas circunstancias, pero en el caso de las APR estamos, además, incumpliendo el contenido mínimo obligatorio de los POM. El art. 24.2.a) del TRLOTAU que especifica que los planes de ordenación municipal deben incluir la ordenación de detalle de la totalidad del suelo urbano, por lo que las APR sencillamente no deberían existir.

Mas allá de este recordatorio legal, llama la atención que muchas de estas “áreas en blanco” se sitúen precisamente en los emplazamientos que precisan soluciones de planeamiento más urgentes, lo que confirmaría nuestra impresión de que en el POM ha primado mas la urgencia especulativa de extender lisa y llanamente el suelo urbanizable, sobre la de resolver los problemas reales de Cuenca.

#### **4 INCOMPATIBILIDADES CON EL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN**

En general, se puede decir que la normativa no tiene el nivel de depuración esperable en un documento que se supone definitivo. ¿Como explicar si no las continuas referencias al plano nº 7 de “Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes”, o al nº 8 de “Gestión del suelo urbano”, ambos a escala 1:1.000, en las página 42 y siguientes de la normativa? En el índice de planos ni siquiera aparece esta escala.

Otro problema menos anecdótico derivado de la falta de actualización y depuración de la normativa es la ausencia de cualquier referencia al Código Técnico de la Edificación (CTE), de cumplimiento obligatorio en toda España, mientras se citan normas ya derogadas como la NBE-CPI-96, y sobre todo, las numerosas incompatibilidades entre la normativa y los documentos básicos del CTE, especialmente en los capítulos 6.5, 6.6 y 6.7. A modo de ejemplo, y sin pretender ser exhaustivos citaremos las siguientes:

- **Arts 4.3.3 y 6.5.8** Condiciones de los patios utilizando referencias derogadas de la NBE-CPI-96
- **Art 4.3.3** Iluminación de elementos comunes en edificios residenciales incompatible con DB SU 4
- **Art. 4.3.3** Dimensiones y distancias de conductos de ventilación y extracción de humos incompatibles con DB HS 3
- **Art. 6.5.8** Acceso a los patios utilizando referencias derogadas de la NBE-CPI-96. El acceso de bomberos se regula en el DB SI 5 del CTE.
- **Art. 6.5.11** sobre ventilación. No es coherente con el DB HS 3, que regula exhaustivamente esta materia.

- **Art. 6.5.12** sobre iluminación natural. El tamaño de los huecos es muy superior al previsto en DB HS 3 para ventilación. Deberían excluirse los huecos cenitales para evitar problemas de soleamiento excesivo.
- **Art. 6.6.2** Abastecimiento y saneamiento. Se regula exhaustivamente en DB HS 4 y DB HS 5
- **Art.6.6.3** Evacuación de humos. Se regula exhaustivamente en DB HS 3
- **Art 6.6.4** Recogida de basuras. Se regula exhaustivamente en DB HS 2
- **Art. 6.6.5** La normativa olvida que la instalación de paneles solares térmicos para producción de agua caliente ya es obligatoria. En un municipio como Cuenca deberían regularse con mayor cuidado las excepciones citadas en el DB HE 4
- **Art. 6.6.7** Aparcamientos. Se detectan varias incompatibilidades con los DB en accesos, iluminación, ventilación, salidas de emergencia etc.
- **Art. 6.7.6** Prevención de caídas. Incompatible con DB SU 1
- **Art. 6.7.7** Escaleras. No coincide con DB SU 1
- **Art. 6.7.8** Rampas. No coincide con DB SU 1
- **Art.6.7.11** Pararrayos. Se regula en DB SU 8

Es evidente que la normativa debe adaptarse al CTE, pero además, dado el impacto que va a tener la aplicación del código sobre el proceso edificatorio, nosotros pediríamos prudencia, y sugerimos que se eviten en lo posible a corto plazo las precisiones municipales a nivel de ordenanza que intenten matizar los contenidos regulados en los documentos básicos del CTE. Ya tendremos tiempo de redactar ordenanzas mas adelante, cuando el CTE se haya asentado en la práctica diaria de los profesionales, promotores, constructores y funcionarios municipales.

## **5 DETALLES DE ORDENANZA**

En un repaso ligero de las ordenanzas hemos detectado ambigüedades, arbitrariedades, contradicciones, textos farragosos y determinaciones que, a nuestro juicio, no son convenientes para Cuenca. Ya hemos comentado que, en general, la normativa no está suficientemente depurada, por lo que, además, no estamos seguros de que estas determinaciones respondan a una voluntad municipal decidida, con la que no estaríamos de acuerdo, o sean simplemente una consecuencia de la falta de depuración, lo que podría ser mucho mas grave.

## **Arbitrariedades**

Algunos aspectos de la normativa, especialmente en lo que se refiere a condiciones estéticas, adolecen de un exceso de arbitrariedad. Como botón de muestra citaremos el art. 6.8.2, donde se afirma que el ayuntamiento podrá denegar o condicionar licencias de obra o actividad que resulten inconvenientes o antiestéticas sin sujetarse a ninguna norma escrita. Más adelante se indica que este condicionante podrá estar referido ni más ni menos que al uso y dimensiones del edificio, es decir a los parámetros que definen el aprovechamiento urbanístico. Preceptos como éste hacen inservible el resto de la normativa, y no encajan bien con los fundamentos de un estado de derecho. En general, la normativa de la edificación debe referirse únicamente a parámetros objetivos fácilmente entendibles por los agentes de la edificación y controlables por los técnicos municipales, eliminando preceptos subjetivos, que podrían utilizarse en cualquier momento de forma arbitraria. Es posible que en algunas situaciones especialmente sensibles, como el Casco Histórico, se tenga que recurrir a criterios subjetivos, pero conviene acotar con el mayor cuidado el espacio, la temática y los procedimientos con los que éstos se aplican, con el fin de evitar arbitrariedades.

En cualquier caso, no olvidemos que arbitrariedad no es sinónimo de subjetividad. También se puede ser arbitrario siendo objetivo, como cuando se definen hasta 12 grados de vivienda unifamiliar. ¿Son realmente necesarios?

También llama la atención, por inusual, que se prohíba la agregación de parcelas en el grado 12 (art. 8.5.6). Si el objetivo es mantener la tipología y evitar frentes excesivos podría permitirse la agregación siempre que no se alterase la configuración de la fachada, o mejor aún, establecer condiciones directas y expresas referidas a lo que realmente queremos mantener, sin limitar otros parámetros como la parcela máxima, que podrían tener consecuencias indeseadas.

## **Claridad expositiva**

Las condiciones de ordenanza son de difícil lectura. Se echa en falta un cuadro resumen que facilite su aplicación práctica. En general, el estudio de las condiciones de cualquiera de las zonas se convierte en un ir y venir de una a otra, puesto que en ningún caso se definen los parámetros en cada ordenanza por separado, sino que en todo momento se hace referencia a puntos de otras ordenanzas. Además de las lógicas molestias y dificultades de lectura, esto nos conduce a encontrar contradicciones, al regular por varios caminos distintos un mismo parámetro sin que coincidan los resultados. Por ejemplo:

- **Art. 8.3.7. Edificabilidad.**

*Es la resultante de multiplicar la altura en número de plantas, indicadas gráficamente, por la ocupación definida en el artículo 8.4.7 de las presentes normas.*

Si nos vamos al art. 8.4.7 se nos dice que la ocupación sobre rasante de la parcela no podrá superar el 60%. En cambio el art. 8.3.8 de la misma ordenanza 3 define la ocupación por medio de la alineación oficial, linderos laterales y línea de fondo edificable, fijándose esta última en función del grado de ordenanza y volviendo a hacer referencia en el caso del Grado 1 a un artículo de la ordenanza 4, el 8.4.8 que nos dice que la separación al lindero posterior será de 2/5 de su altura con un mínimo de tres metros. Si analizamos detenidamente este baile de artículos nos damos cuenta que la ocupación en la ordenanza 3 viene dada por su separación al lindero posterior, siendo por tanto variable, mientras que la edificabilidad depende de una ocupación fija citada en 8.4.7 Este ejemplo sencillo demuestra que no pueden fijarse los parámetros de una zona haciendo referencia a los de otra con tipología totalmente distinta, como son en este caso la manzana y el bloque aislado, ordenanzas 3 y 4 respectivamente.

- **Arts. 8.3.8.2 y 8.3.9 Fondo máx. edificable.**

Como ya hemos dicho en la ordenanza 3 el fondo edificable se fija en función de los grados. En el grado 2 son 25m, y en el 1 se hace referencia al art. 8.4.8 de la ordenanza 4, que nos marca que la separación al lindero posterior será de 2/5 de su altura con un mínimo de tres metros. Sin embargo, el artículo siguiente, el 8.3.9 refiriéndose al mismo grado 1, indica que esta separación será igual o superior a 1/3 la altura de coronación de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, con un mínimo de 3m. Como vemos, no hay que irse muy lejos para encontrar contradicciones. Sabemos que el mínimo se establece en tres metros, pero en caso de ser mayor la distancia ¿Que artículo prevalecerá, el 8.3.9 o el 8.4.8?

### **Ambigüedades**

Como ejemplo de ambigüedad citaremos la definición de patio de parcela de 6.5.6, donde se fijan condiciones geométricas insuficientes ¡Salvo que en él recaigan locales no vivideros!, en cuyo caso se fija una anchura mínima de tres metros. Suponemos que es un error. Las limitaciones del plan vigente son mas claras.

### **Discrepancias.**

Al fijar determinadas condiciones estéticas, parece como si el redactor, o el ayuntamiento, no se fiasen de los profesionales de la arquitectura, a los que se imponen criterios no siempre suficientemente justificados. Tenemos que decir en nuestro descargo que no hay cosa peor que el mal gusto impuesto a golpe de ordenanza, o la imposición de determinados clichés más o menos artificiosos con el pretexto de mantener algo que no existe. Es tal el empeño en no dejar nada a criterio del arquitecto que en las calles definidas en la ordenanza 3, art. 8.3.4, puestos a especificar se habla hasta de la posibilidad de *unir varios huecos con un mismo balcón en planta baja*, cosa bastante improbable. Asimismo se llega a obligar en la calle Las

Torres que los canalones y bajantes queden vistos cuando lo lógico sería establecer condiciones para el caso de que estos queden vistos.

En la ordenanza 1, art. 8.1.4, no se prohíbe el uso del ladrillo cara vista, y en cambio sí se impide el uso de pinturas de color en fachada, limitando exclusivamente la carta de colores al blanco, cuando todos sabemos que éste no es el color predominante en la arquitectura de las pedanías.

Continuando con la misma ordenanza 1, salta a la vista la diferencia de condiciones respecto al frente mínimo de parcela existente entre los grados 1y 3 con respecto al 2. Si lo que se pretende en estas áreas es mantener la tipología tradicional, un frente de parcela mínimo de 10m resulta excesivo.

Esta serie de ejemplos aportados son solamente una muestra de lo que puede encontrarse si se analiza en detalle esta parte del documento, lo que nos lleva a pensar en la necesidad de revisar de principio a fin el contenido y regulación de las *condiciones generales de la edificación* y de las *zonas de ordenanza*.

## **6 CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

Para empezar, habría que reseñar que el Catálogo es exclusivo de “*bienes y ELEMENTOS protegidos*”, a pesar del encabezamiento de su Título I en el que se citan los “*ESPACIOS protegidos*”. De este modo se dejan fuera de catalogación para su conservación, por error u omisión voluntaria, los espacios públicos urbanos generadores y característicos de la ciudad tales como plazas, parques y jardines (de los que tampoco se habla concretamente en las NORMAS URBANÍSTICAS TOMO 1, Título VII, Capítulo 7.4 Protección de las zonas verdes y el arbolado)

Además, se observan en el texto del articulado previo al Listado de Bienes y Elementos Protegidos, algunas contradicciones y descripciones poco claras o imprecisas. Valgan como ejemplo los siguientes casos:

- **Art.7.3.1. Identificación (OE)** Parece una argumentación débil y sobre todo contradictoria con la decisión final de los edificios incluidos en la lista, no catalogar *ejemplos valiosos de arquitectura moderna* (suponemos contemporánea). El motivo esgrimido es *el poco tiempo transcurrido desde su construcción*, sin embargo se catalogan colegios públicos (108, 094), o la Casa de la Cultura Biblioteca (077), cuyo valor no se discute, construidos en los últimos cincuenta años y por tanto contemporáneos.

- **Art. 7.3.8. Tipos de obras (OD)** En el punto (d), al describir las *obras de rehabilitación*, se cita expresamente la posibilidad de realizar, en edificios incluidos en nivel de protección Integral o Parcial, *nuevos forjados, entreplantas, y otras análogas*, SÓLO cuando el uso del edificio sea público. No parece lógico que se permitan solamente para tal uso, ya que lo que debería imperar es el valor que el edificio tenga por sí mismo y para el espacio que es capaz de configurar en torno a sí, característico de la ciudad en la que está construido. Mientras éste se mantenga es indiferente que el uso sea privado o público.

En general las descripciones no siempre coinciden con las del Plan Especial del Casco Antiguo y sus Hoces para el mismo tipo de edificios, mucho más precisas y rigurosas. Parece lógico que ambas sean iguales o similares.

- **Art. 7.3.11 Condiciones particulares por nivel de protección (OD)** Se aprecia poca claridad en los párrafos que se añaden a la definición literal que se extrae de los arts. 68 y 69 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU, lo que haría aconsejable su revisión para facilitar su interpretación y aplicación.

Se propone la modificación del grado de protección de los siguientes edificios, por exceso, defecto, redundancia o incoherencia:

- **Calle Carretería:** Se hacen grupos dando el mismo valor a determinados edificios sin especificar qué los diferencia (grado Protección Ambiental: 044, 045) . Lo mismo en la calle Colón (064, 065), que además tiene un grado de protección excesivo, Parcial en este caso, sin que se explique el criterio a seguir para que se produzca tal aumento. En otros casos de las mismas calles, u otras contiguas, tampoco se aclara el criterio seguido para catalogar como protegidos unos edificios y otros no (edificio contiguo a 046 y otros)
- **Instituto Pedro Mercedes (108) y colegio público Santa Ana (094):** Excesivo grado de protección. Se podría mantener el carácter de las edificaciones con un grado de protección ambiental, que permitiría su adecuación a nuevas necesidades.
- **Colonias residenciales** Por su singularidad y capacidad de caracterizar barrios enteros de la ciudad, se proponen para su inclusión:

Colonia de viviendas “Las doscientas”

Grupo de viviendas comprendido entre Camino de Cañete, Ntra. Señora del Buen Suceso, Santiago López y adyacentes.

- **Edificios contemporáneos singulares** Se propone grado de Protección Parcial en los siguientes edificios por su valor arquitectónico y ambiental:

Edificio Gil de Albornoz (actual Facultad de Derecho)

Residencia universitaria "Bartolomé de Cossío"

Colegio Sagrada Familia (MM. Josefinas)

Edificio Telefónica (Pº San Antonio)

Iglesia de la Fuensanta

- **Espacios urbanos protegidos** Se propone grado de Protección Integral en los siguientes parques y jardines:

Parque San Julián

Parque Santa Ana

Parque Los Moralejos

Cerro del Socorro

## **7 CONVENIOS**

No pueden tampoco pasarse por alto los convenios que el ayuntamiento ha adoptado con distintas entidades o promotoras y de los cuales creemos conveniente hacer varias puntualizaciones.

- Inundabilidad. Dada la cercanía con las márgenes del río Júcar o del Moscas de las zonas de actuación tratadas en algunos convenios, se hace especialmente importante y urgente que tanto la Confederación Hidrográfica como la Consejería de Medio Ambiente emitan informes al respecto.
- El alto aprovechamiento tipo fijado para la zona del actual PERI nº 9 dará lugar a una densidad edificatoria elevada que no está justificada y que contribuirá a agudizar aún más el problema de escisión de la ciudad existente actualmente.

## 8 **ANEXOS**

Se adjuntan en forma de anexo los distintos documentos que la Demarcación de Cuenca del C.O.A.C.M. ha hecho llegar de forma oficial en distintas ocasiones al Ayuntamiento en relación con el POM, para que sean tenidos en cuenta a la hora de revisar las distintas alegaciones.

Cuenca, 28 de septiembre de 2006



SUGERENCIAS AL DOCUMENTO DE CONCERTACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN  
MUNICIPAL DE CUENCA

(junio 2006)



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE CASTILLA - LA MANCHA  
DEMARCACIÓN DE CUENCA

ANÁLISIS DEL DOCUMENTO DE CONCERTACIÓN DEL  
**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CUENCA.**  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA.  
DEMARCACIÓN DE CUENCA.

PUNTO ÚNICO

Estudio, análisis y propuestas de los colegiados sobre el documento de concertación del Plan de Ordenación Municipal de Cuenca.

ESTRUCTURA

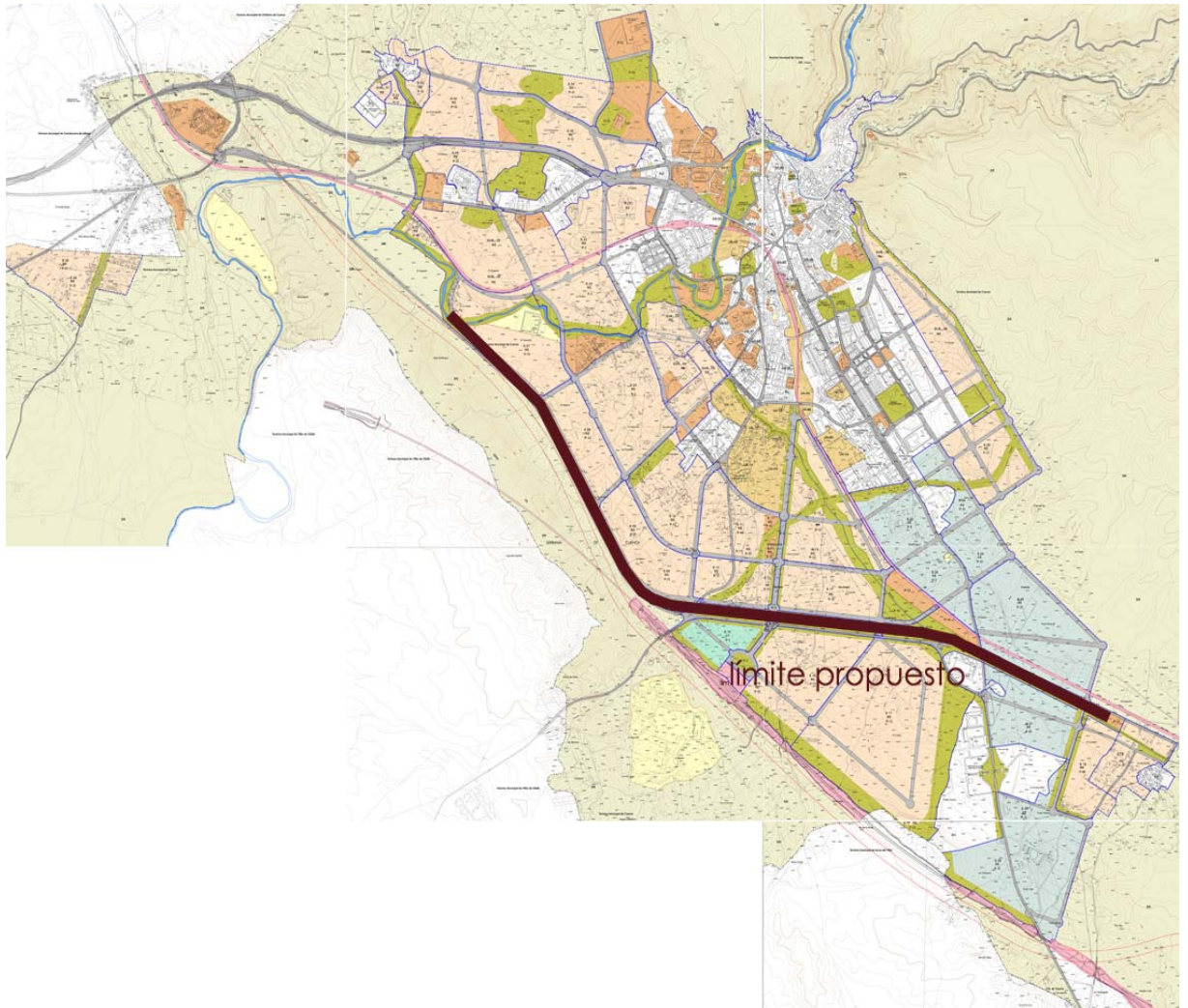
Lo primero que detectamos al analizar el documento es la ausencia de un modelo claro de ciudad, tanto de crecimiento como de líneas estructurantes. El planteamiento que se realiza no sigue una estrategia, sino que es más bien resultado del intento de ocupación de la totalidad del suelo existente entre la ciudad actual y la ubicación de la futura estación del AVE, que se establece como límite del crecimiento planteado.

EXTENSIÓN

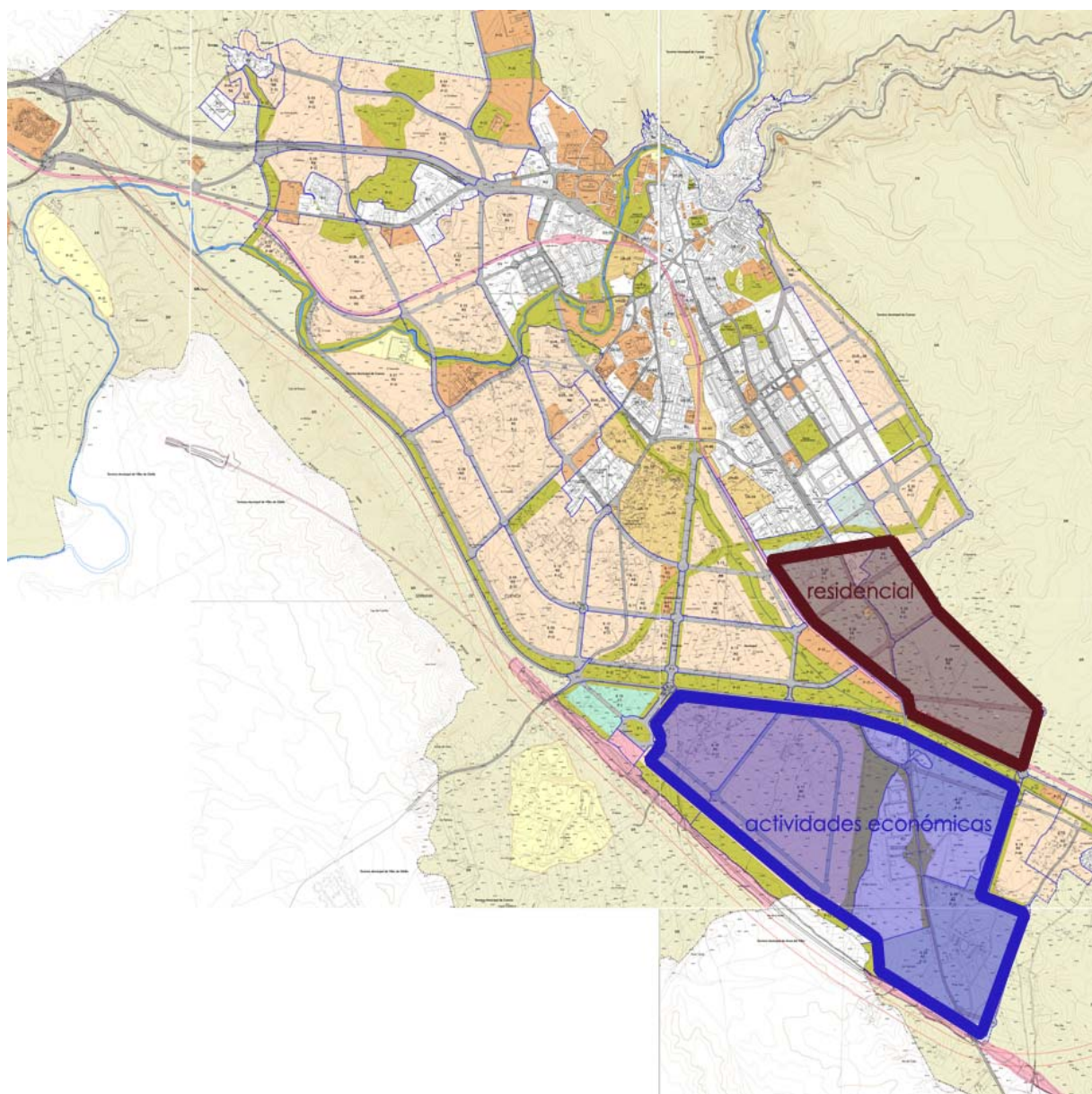
En cuanto a la extensión de la ampliación, se recalifica una enorme cantidad de suelo que resulta excesiva si se tiene en cuenta el crecimiento demográfico experimentado en los últimos años según el estudio de población aportado.

Esto, que en un principio puede parecer beneficioso de cara a una bajada del precio del suelo, en la práctica ha demostrado no ser así corriendo además el riesgo de que la ciudad crezca a saltos, puesto que no existe un mecanismo que garantice el crecimiento ordenado, ya que aunque se establecen dos niveles de prioridad (I y II) estos solamente tienen carácter orientativo y en ningún momento establecen pautas para el crecimiento racional de la ciudad.

Una solución que limita un poco este desarrollo tan amplio, podría pasar por plantear el crecimiento de la ciudad hasta el cuarto anillo de circunvalación propuesto, que une con la carretera de La Melgosa y discurre paralelo a la de Valencia. Además, el salto al otro lado de esta vía no puede justificarse por el intento de evitar la creación de un límite físico puesto que al hacerlo estamos creando otra barrera con el trazado del AVE.



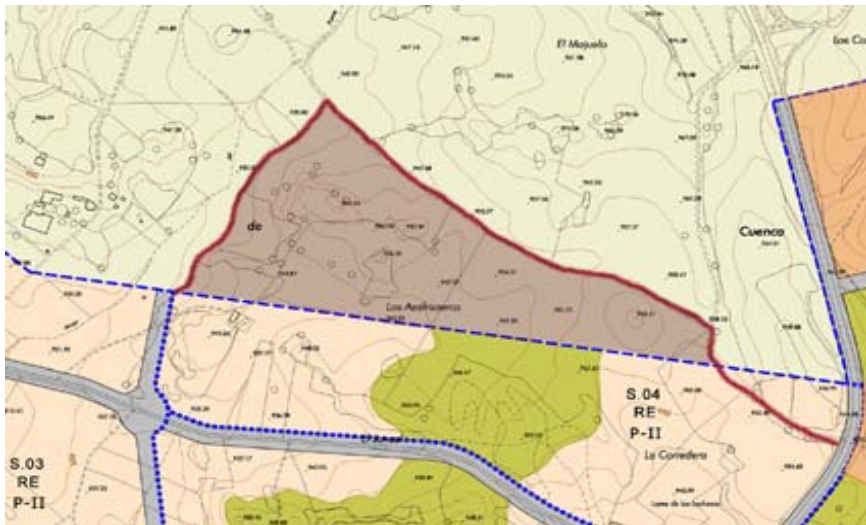
Por otra parte si la intención es extender hasta la nueva estación el desarrollo del suelo, podría ser conveniente el replantear la ubicación del suelo destinado a actividades económicas. Puesto que ya no tiene vigencia el primer planteamiento de establecer este uso en forma de franjas o "dedos" radiales a las vías de circunvalación quizá sería positivo cambiar el uso destinado a actividades económicas de los sectores S-24, S-25 y S-26, por el residencial, de manera que entre la circunvalación nº 4 y la carretera de La Melgosa quedase incluido todo el desarrollo del suelo residencial, pasando al otro lado de la circunvalación y más en comunicación con la carretera de Valencia y la estación del AVE (S-16 y S-17) el uso reservado a actividades económicas.



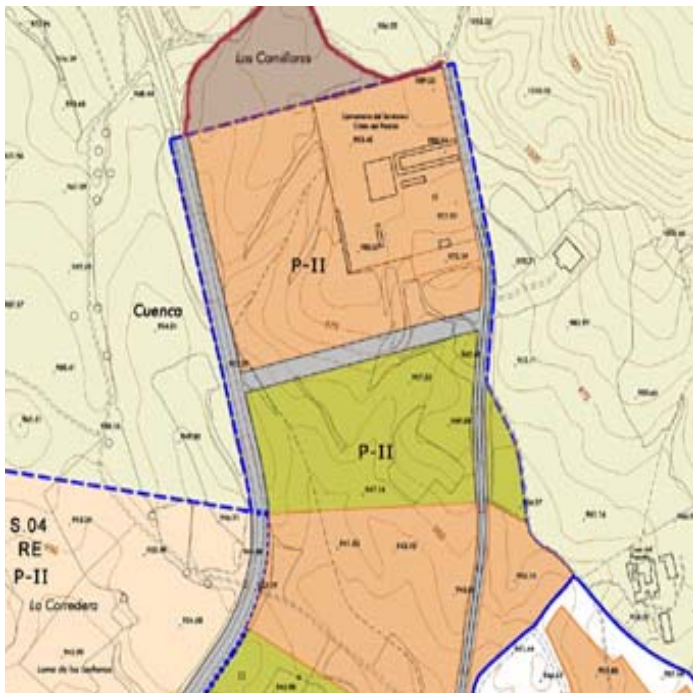
## LIMITES

No se entiende la rigidez en algunos de los límites del Plan, que deberían configurarse en función del viario existente o de otros elementos definitorios claros como pueden ser los topográficos. No tiene sentido intentar cerrar la ciudad con líneas rectas y rotundas cuando el acusado relieve no lo permite.

**Norte.** Se podría ajustar el límite al camino existente, continuando además el viario propuesto de forma que se cierre con un vial de borde.



**Cementerio.** No tiene sentido plantear la ampliación del cementerio con un límite tan rígido. De nuevo habría que considerar la posibilidad de adaptación al terreno en el que se sitúa, lo que sin duda nos llevaría a un cierre norte mucho más orgánico.



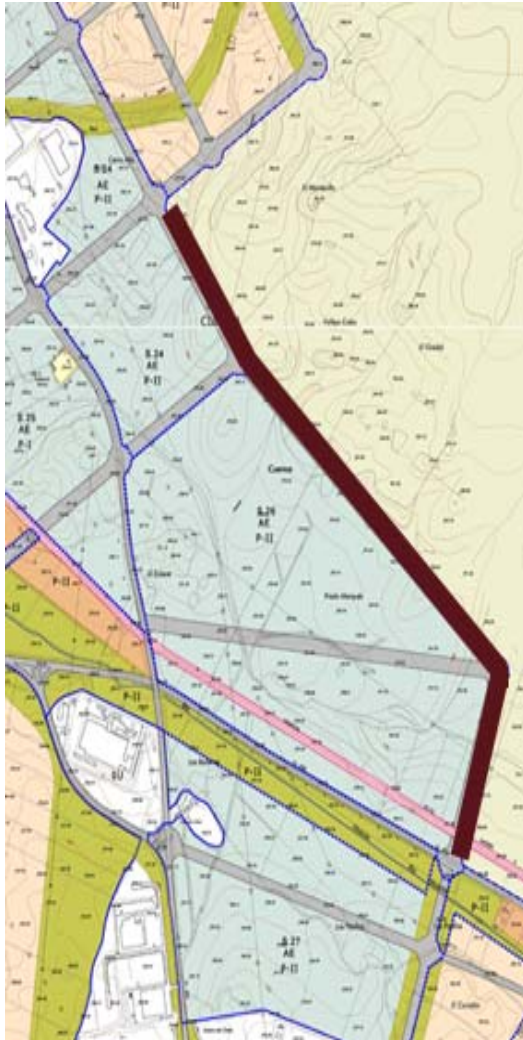
**Este.** La solución pasaría por ampliar la franja verde dándole una forma más acorde con la topografía, de manera que se adaptase en cierto modo a las curvas de nivel.



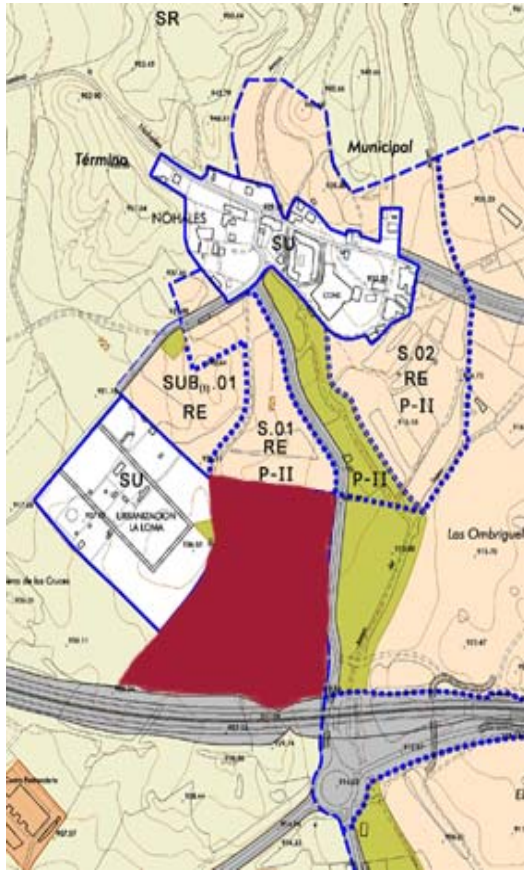
**Sector 20.** El desmonte a realizar en esta zona sería considerable simplemente por el hecho de incorporarla al planeamiento. Si además se hace siguiendo esta propuesta se generan pendientes imposibles en el viario.



**Actividades económicas.** De manera parecida a lo que ocurre en el Sector 20 la topografía hace necesaria la adaptación mayor a las curvas de nivel por parte del viario para evitar agresiones importantes a la montaña.



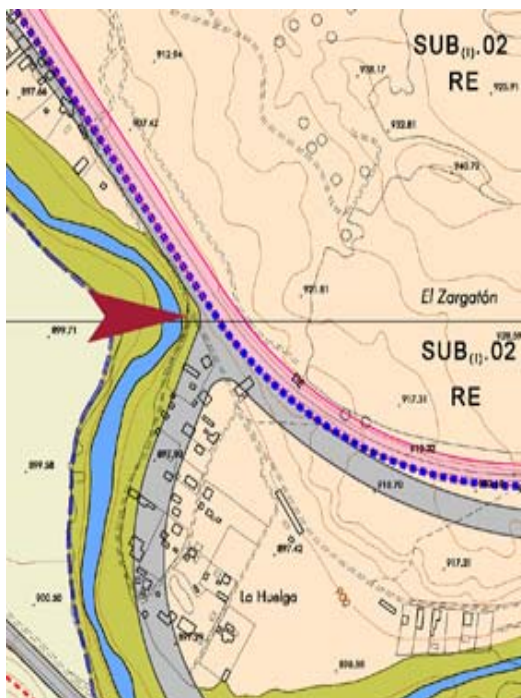
**Sur de Nohales.** Sería conveniente incorporar al suelo urbanizable la porción de terreno que aparece como rústico al sur del *sector 01* y cuyo límite es la carretera de Madrid.



## VIARIO

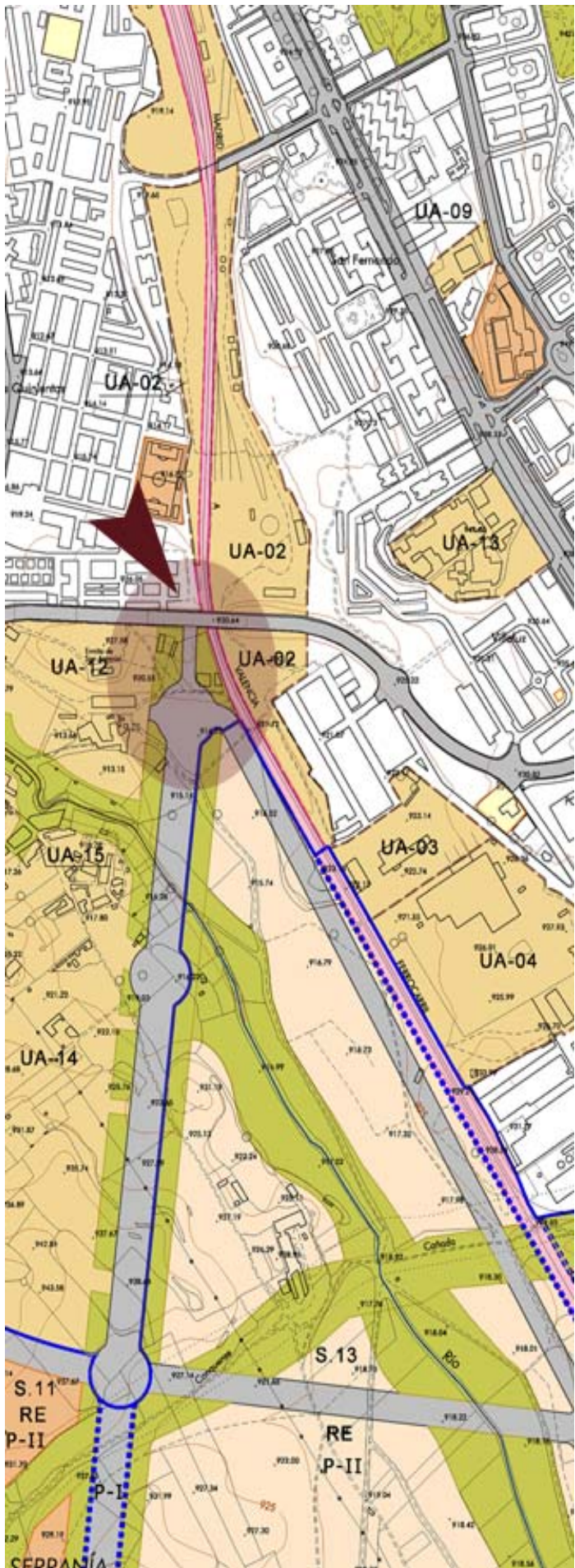
Es necesario aportar un estudio más pormenorizado del viario, que en ningún momento se jerarquiza. Parece correcta la propuesta de anillos de circunvalación complementados por otros viales radiales, pero queda sin resolver la conexión del viario propuesto con el ya existente. Habrá que ver como se solventarán los bruscos cambios de sección en algunos puntos, sobre todo aquellos de especial importancia en la ordenación general.

### Nudo zona de La Huelga.



### Unión vial principal de comunicación con la estación del AVE con el núcleo urbano actual.

En este caso es especialmente relevante la dificultad que plantea el cambio de sección puesto que pasamos de un vial al que la ordenación da una importancia fundamental convirtiéndolo en el principal eje de conexión de la ciudad con el AVE, a otro que hoy por hoy no está definido puesto que se nos remite a la UA-02 (PERI 9). Queda de manifiesto que de imponerse la lógica este vial debería tener continuidad tanto en sección como en tratamiento a lo largo de la UA-02, de manera que llegara a convertirse en una importantísima arteria de la ciudad, ( verde y de conexión) y no en un mero relleno residencial.



En algunas zonas aparecen rotondas que entendemos que quizá pueden formar parte de una fase más avanzada del plan y que no están justificados en la documentación entregada.

**Vial paralelo al último anillo de circunvalación en la zona oeste.**



**Vial cierre del sector 22 en la zona de La Grillera.**





En el Sector 22, se propone trazado alternativo para tratar de incluir en planeamiento las construcciones existentes.



## ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN

El análisis aportado en el capítulo 3.2 "Problemas derivados de la demografía" de la Memoria del documento de concertación, no hace más que constatar lo dicho anteriormente respecto a la extensión del Plan. La previsión de suelo realizada para los próximos doce años resulta excesiva y la futura estación del AVE no parece ser suficiente foco de atracción para avalar tal crecimiento de población, como así lo constatan experiencias anteriores como la de Ciudad Real (gracias a la universidad y al AVE en los últimos veinte años ha pasado de 50.000 a 70.000 habitantes).

Número de habitantes	Año 1991	Año 2001
Ciudad Real + Miguelturra	64.261	73.767

Fuente INE

Por otra parte, en la previsión de la expansión urbana realizada en el punto 6.1.4 los parámetros iniciales empleados son irreales en cuanto a la superficie de las viviendas consideradas para el cálculo de la población. Según datos del I.N.E. sólo el 7,5% de las viviendas de la ciudad tienen un tamaño comprendido entre los 106 y los 120 m<sup>2</sup>, mientras que más del 50% están por debajo de los 90m<sup>2</sup>. Tampoco es aplicable la regla de *a menor superficie menor número de habitantes por vivienda* porque la experiencia demuestra que no es así.

Con todos estos datos sería conveniente realizar un estudio real del número de habitantes con el que contaría la ciudad de desarrollarse todo el suelo previsto en el planeamiento y que podría ser de aproximadamente un tercio superior al planteado. (Alrededor de 241.000 habitantes para viviendas de 90m<sup>2</sup>)

Superficie (m <sup>2</sup> )	<30	30-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-120	121-150	151-180	>180
%	0,17%	2,8%	8,7%	21,01%	36,97%	15,02%	7,53%	4,25%	1,98%	1,58%

Fuente INE

## SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Sigue sin corregirse la descentralización detectada en el avance y se plantea la duda de si el sistema de espacios verdes lineales propuestos se llevará realmente a cabo.

Por otro lado no se justifica el criterio seguido para el emplazamiento de la amplia zona verde de la zona Norte a uno y otro lado de la autovía de Madrid. No son adecuadas ni las dimensiones ni el emplazamiento en ese límite de la ciudad cuando el crecimiento se plantea al Sur. Sería procedente establecer una serie de zonas verdes de menor tamaño y localizadas de manera más uniforme.



Otra cuestión a tratar es la obtención de los terrenos de los márgenes de los ríos Júcar y Moscas. En cuanto a la consideración de los márgenes de dichos ríos como espacios de titularidad pública, al contabilizarse como sistemas generales se consigue una superficie global de estos muy por encima de los estándares exigidos por el *Reglamento de Planeamiento*. Lo correcto sería sin embargo contabilizarlos como *Suelo No Urbanizable de Especial Protección* en aplicación del **art. 47** de la *LOTAU*. De esta manera no habría que dar aprovechamiento en otras zonas a los titulares de dichas riberas, y al no tener nunca la posibilidad de edificar seguiría manteniéndose la idea de zona verde lineal. Habrá de tenerse en cuenta también que no aparecen reflejadas en plano ni la zona de servidumbre de los márgenes de los ríos ni la zona de policía y que en la primera se destina una franja de 5m para uso público mientras que la segunda comprende una franja de 100m de anchura en la que está condicionado el uso del suelo y las actividades desarrolladas en él, prohibiéndose las construcciones de todo tipo, ya tengan carácter definitivo o provisional. (*Ley 29/1985 de Aguas del 2 de agosto*).

Parece poco probable que la idea de adecuar las riberas de estos ríos como zona de uso público aprovechable se lleve a cabo, y de ser así que se continúe su mantenimiento, lo que puede llevarnos a que la población se quede sin una gran parte de estas zonas libres.

Es imprescindible también la aportación del estudio de inundabilidad reflejando cual es la situación actual y la que resultará de la futura urbanización y consiguiente impermeabilización de terrenos, cómo afectará esto a la zona y como se resolverá el problema.

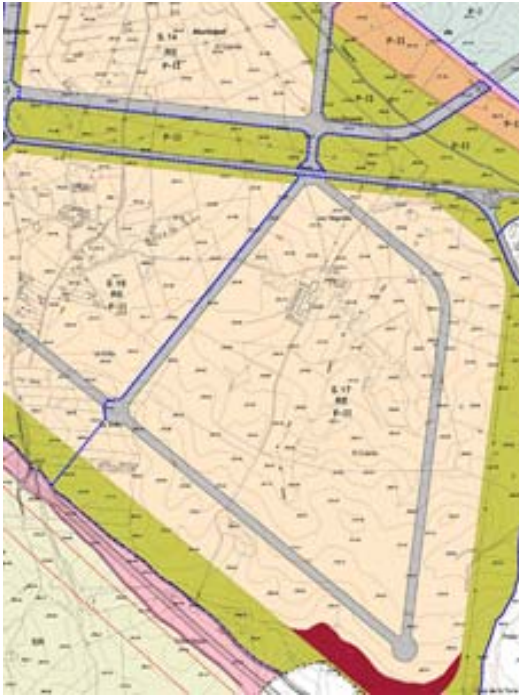
Además sería preciso aportar el preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica acerca de la ocupación de todos los terrenos hoy por hoy inundables y que según el planeamiento pasan a ser urbanizables. ¿Realmente es posible el uso residencial en ellos teniendo en cuenta las correspondientes áreas inundables en periodos de 500 años que marca la ley? ¿Qué medidas y actuaciones se plantean para hacer posible esto?

Aparecen en el plano también ciertas interrupciones o estrechamientos en las franjas verdes planteadas que no se sabe si se corresponden a fallos en el dibujo o que se han obviado conscientemente. Debería el Plan obligar a mantenerlas aunque ya se hayan adoptado convenios o aprobado planeamiento sobre ellas.

### Zona Sector 27 (Actividades económicas)



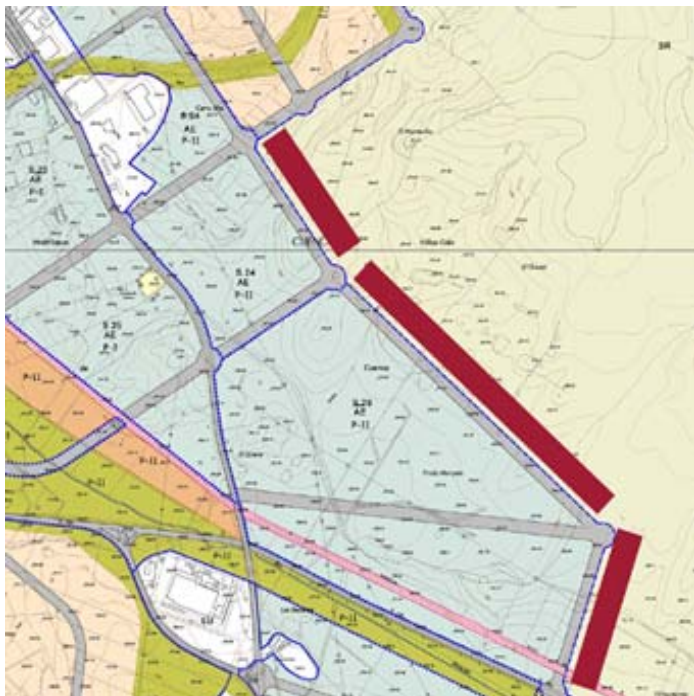
## Sur Sector 17 (Residencial)



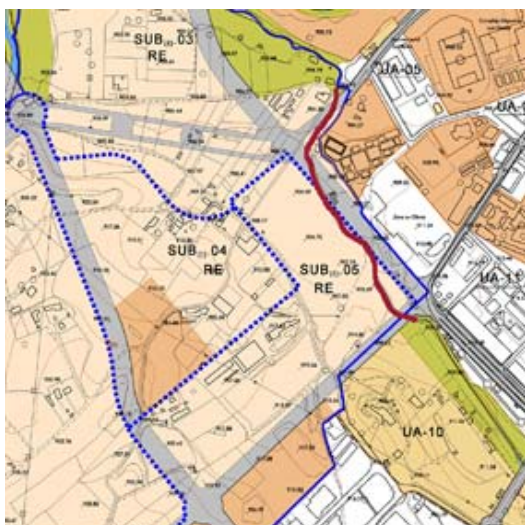
## Norte Sector 20



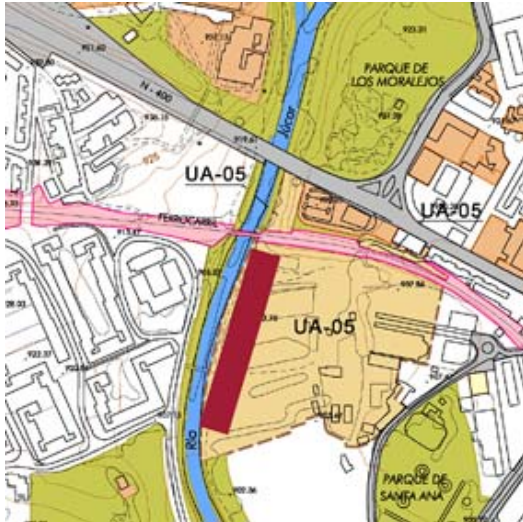
Norte sectores 24 y 26 en su límite con el suelo rústico



SUB 05 atravesado por el río Moscas



## UA-05 Huertas del Serranía.



En cuanto a las zonas verdes que discurren paralelas a viales éstas deberían clasificarse como *Suelo Rústico No Urbanizable Especialmente Protegido de Infraestructuras* y no como Sistema General. También deberían aparecer reflejadas las zonas de protección (100m en variantes y 50m en vías urbanas)

## SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

Del mismo modo que ocurre con los espacios libres se echa en falta una organización más clara de los equipamientos, que se concentran principalmente en la franja central.

**Carmelitas.** Es insuficiente la anchura de la banda verde de protección en la zona contigua a los terrenos previstos para la ampliación de la universidad.

**UA- 02. (PERI RENFE).** No se resuelve el problema que plantea la existencia de las vías en el centro de la ciudad. El planeamiento se limita a remitirnos al convenio firmado con ADIF y que calificará el suelo como residencial.

Volvemos a insistir en lo conveniente que sería aprovechar el momento para realizar una propuesta que de verdad afronte la realidad y no se limite a rellenar la zona con viviendas sin olvidarnos en ningún momento de solucionar la continuidad del vial AVE – ciudad.

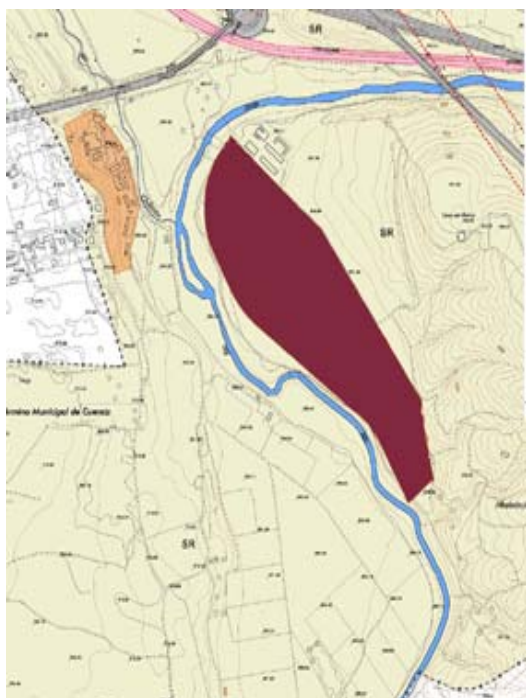


**Estación del Ave.** Suponemos que dada su situación se habrá estudiado detenidamente la comunicación con el resto de la ciudad y sobre todo con el casco antiguo en transporte público, de modo que el tiempo que se gana con la alta velocidad no se pierda con los trayectos en el interior de la ciudad.

**Vertedero.** Su situación es claramente inadecuada teniendo en cuenta que será la puerta de entrada a la ciudad de los viajeros del AVE. ¿Se ha planteado su traslado a otra zona?



**Depuradora.** ¿La obtención del suelo se hará como Sistema General adscribiéndola a los sectores o es una reserva de suelo rústico de especial protección de infraestructuras?



**Vía férrea actual.** Siguiendo el ejemplo de otras actuaciones parecidas en ciudades como Albacete (Paseo de la Cuba) deberían considerarse propuestas como el enterramiento de las vías o el traslado de estas al exterior de la ciudad siguiendo un trazado paralelo al del AVE. De esta manera Cuenca obtendría una arteria importante de comunicación donde antes existía una clara barrera y se recuperaría un importante espacio para la ciudad.

**Vías pecuarias.** Aparece la *Cañada Real Conquense* pero no se incluye en la ordenación puesto que aparecen hasta nueve intersecciones con viales de distinto tipo que habrán de estudiarse de forma pormenorizada.



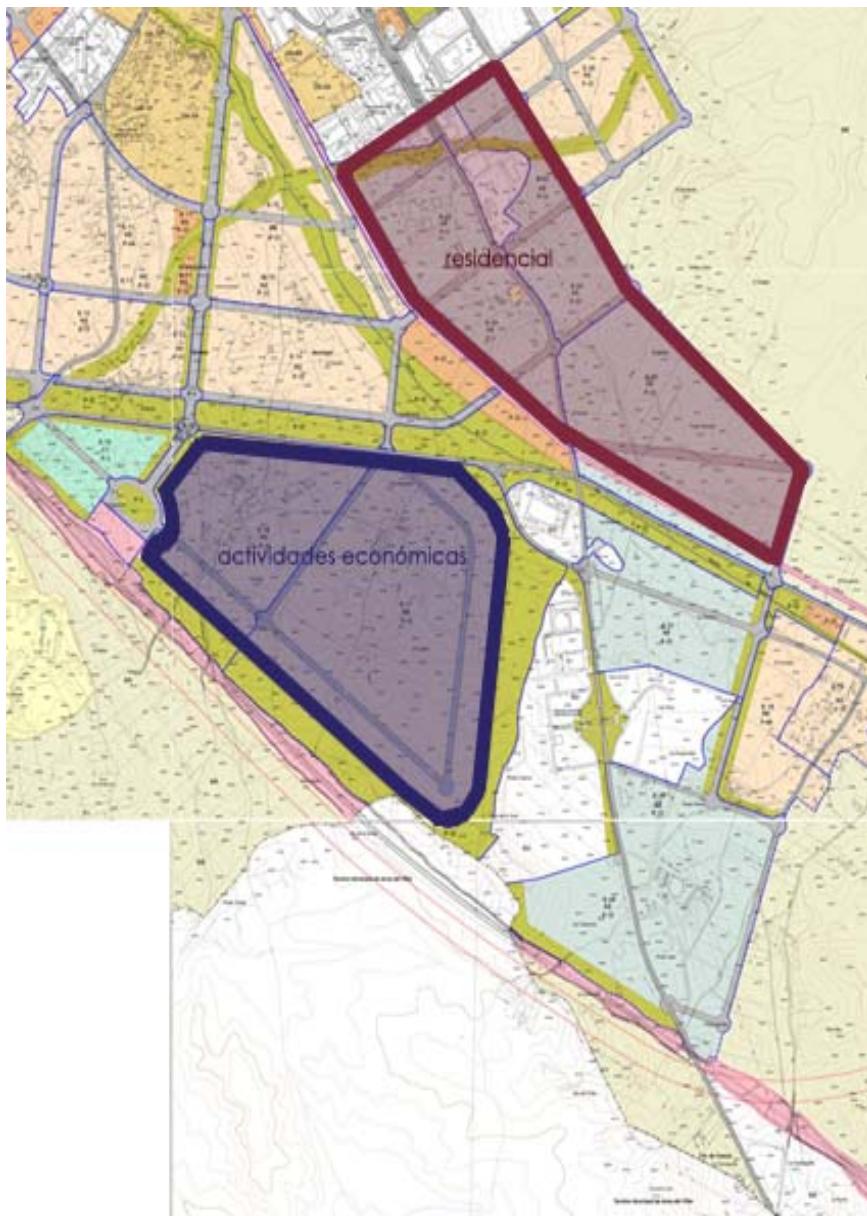
Además falta por incluir en plano la *Cañada Real de Rodrigo Ardaz*, junto a Nohales.



## ZONA ACTIVIDADES ECONÓMICAS ( USO INDUSTRIAL Y TERCIARIO)

Tanto su tamaño como su situación no resultan adecuados. Se da la paradoja de que el tamaño de la zona destinada a actividades económicas sería insuficiente para dar trabajo a la población que resultaría de la ocupación de la totalidad de las viviendas propuesta, en el hipotético caso de que todos los sectores se llevaran a cabo. Por el contrario, teniendo en cuenta el desarrollo industrial que la ciudad ha tenido en los últimos años y que el catálogo de problemas del documento califica como de "...sector de clara debilidad estructural..." es bastante improbable que llegue a desarrollarse gran parte del suelo propuesto para este uso.

Por otra parte se considera que su ubicación podría mejorarse si se trasladara la zona que se propone al norte de la carretera de La Melgosa a los terrenos que ocupa el sector 17, calificado como residencial, de manera que los sectores 24, 25 y 26 pasasen de actividades económicas a uso residencial y actuarán como cierre de la ciudad, conectando en forma de cinturón las dos zonas residenciales de la misma.



## ZONA RESIDENCIAL

Cabe preguntarse si es compatible realmente el uso residencial con la estación del tren de alta velocidad; se corre el riesgo de que durante el día la zona cercana a la estación quede despoblada por el flujo de gente hacia el centro y zonas de trabajo, por eso sería más oportuno establecer en esa área otro tipo de actividades volviendo a retomar la experiencia de Ciudad Real, que integra en el mismo ámbito la universidad y la estación.

## PROGRAMACIÓN

Volvemos a hacer hincapié en lo necesario que resulta la planificación en el tiempo del crecimiento de la ciudad, puesto que si no se toman las medidas oportunas y ante la enorme cantidad de suelo puesto en carga, se corre el riesgo de potenciar uno de los problemas detectados por los redactores, el crecimiento de la ciudad "a saltos", puesto que la tendencia será que se desarrollen primero los sectores de mayor atractivo y de menor número de propietarios que no tienen porqué coincidir con los contiguos a la zonas ya desarrolladas.

Establecer únicamente dos prioridades teóricas a la hora del desarrollo de tan amplia cantidad de suelo es insuficiente y sería conveniente definir pormenorizadamente en que consistirán dichas prioridades tal y como indica la LOTAU en el **art.24 c** cuando habla de la delimitación preliminar de sectores de planeamiento parcial "... determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de cada actuación urbanizadora, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación..."

## SECTORES

Su enorme tamaño plantea dificultades a la hora del desarrollo por el número de propietarios del que podrán estar compuestos. Sería más factible reducir algo sus dimensiones de forma que sea más fácil el acuerdo entre propiedades.

En cuanto a las Unidades de Actuación llama la atención la diferencia de tamaño entre unas y otras, encontrando algunas enormes como la UA-14 y en cambio otras muy acotadas como la UA-15 o la UA-9 y UA-3



SUGERENCIAS AL CONVENIO SUSCRITO ENTRE AYUNTAMIENTO Y ADIF  
SOBRE LOS TERRENOS DEL ANTIGUO PERI 9

(marzo 2006)



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE CASTILLA - LA MANCHA  
DEMARCACIÓN DE CUENCA

**AL ILMO. SR. ALCALDE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CUENCA.**

***DON VICENTE VILLALBA CHAMÓN***, mayor de edad, arquitecto, con N.I.F. 4.536.468, con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Bajada de San Martín nº5, en calidad de Presidente de la Delegación de Cuenca del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha, (C.O.A.C.M.), **EXPONE:**

Que con fecha 7 de febrero de 2006 se ha aprobado en Pleno el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (A.D.I.F.), para el desarrollo y gestión del Plan Especial de Reforma Interior núm. 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca.

Tras la revisión y estudio de dicho Convenio, y por medio del presente escrito, el C.O.A.C.M tiene a bien aportar las siguientes SUGERENCIAS con el fin de que sean tenidas en cuenta con antelación a la presentación del texto negociado y suscrito, en el período de información pública y alegaciones, al que según el **art. 12** de la L.O.T.A.U., deberá ser sometido por un período mínimo de veinte días tras la publicación de anuncio en el Diario Oficial de la Comunidad Autónoma y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, lo que hasta la fecha aún no ha sucedido.

1. El C.O.A.C.M sigue manteniendo la misma postura que en el año 1996, cuando R.E.N.F.E. y Ayuntamiento firmaron un primer Convenio en relación con el P.E.R.I. nº 9 y con el intento de tramitación de la Modificación Puntual nº 14 que hiciera posible su desarrollo .

El Informe Técnico que por parte de ésta delegación se remitió al Ayuntamiento en Marzo del 98, así como las alegaciones presentadas, contenían una serie de principios y objetivos que se

consideraban indispensables para el desarrollo de la zona y que hoy se mantienen igualmente vigentes, por lo que el *C.O.A.C.M.* los sigue suscribiendo.

2. Uno de los puntos objeto de crítica en el convenio anterior, era la excesiva densidad edificatoria propuesta para el área objeto del P.E.R.I. La ficha aprobada provisionalmente por acuerdo de Pleno del 1 de julio de 1996 asignaba un aprovechamiento tipo para el área de reparto del **0,706878**, cuando en actuaciones parecidas en otras zonas de la ciudad, donde además no era necesario descongestionar, el aprovechamiento tipo asignado oscilaba entre el 0,45 – 0,60. Este elevado aprovechamiento daba lugar a bloques de 11 plantas, a pesar de que el objetivo era “conseguir un entramado de ciudad de baja densidad”.

En el Convenio actual, no sólo no se baja, sino que se aumenta esta densidad, con un aprovechamiento tipo de **0.8288 ua/m2s** lo que hace pensar en una operación meramente especulativa, puesto que no se justifica de ningún modo esta cifra.

3. Para el cálculo del aprovechamiento anteriormente mencionado, el texto del Convenio cita el **art.34.1.c** del Reglamento de Planeamiento para el establecimiento de los Coeficientes Correctores de Ponderación que se usarán para la VPT y la VPO, mientras que para el terciario y dotacional privado fija un coeficiente distinto.

Según dicho artículo los coeficientes a aplicar serán los siguientes:

*“-Por metro cuadrado de suelo destinado a vivienda libre: 1*

*-Por metro cuadrado de suelo destinado a vivienda de VPO: 0.75*

*-Por metro cuadrado de suelo destinado a vivienda de VPP de superficie inferior o igual a 120 metros cuadrados: 0.85”*

Habría que recordarle al Ayuntamiento lo que menciona el mismo artículo *“En ningún caso la aplicación de los coeficientes correspondientes supone un aumento o modificación de la edificabilidad materializable atribuida a cada ámbito de actuación por el planeamiento”*

En cambio, los coeficientes utilizados en el cálculo no se corresponden en ningún momento con los mencionados por el **art.34.1.c**, puesto que se les aplica a las VPT un coeficiente corrector igual a la unidad, y a las VPO de 0,882 y por supuesto sí se produce un aumento de la edificabilidad.

En el caso del terciario sería de aplicación lo dispuesto en el mismo artículo en el punto B; *“A falta de coeficientes diferenciados determinados rigurosamente en función de las distintas circunstancias urbanísticas que definan cada actuación, se utilizarán los **valores relativos de repercusión de los terrenos**,...*

*determinados en un estudio de mercado realizado con la solvencia técnica necesaria para garantizar sus resultados”*

Se echan en falta dichos valores de repercusión así como el estudio de mercado ...

4. Unir la trama existente entre ambos márgenes por varios puntos (un paso a distinto nivel para circulación de vehículos y peatones uniendo el Pº de San Antonio con la c/ Mariano Catalina y un paso inferior peatonal que sustituye al paso a nivel en la c/ Diego Jiménez), no va a resolver el efecto frontera en los barrios limítrofes. Las actuaciones propuestas no mejorarán la comunicación entre los dos sectores de la ciudad y además de no ser suficientes no pueden calificarse de demasiado acertadas sino más bien de tímidas y puntuales.

En este punto sería importante que el Ayuntamiento afrontara el problema de una vez por todas y abordara de manera más valiente el problema de cicatriz urbana que suponen las vías del tren.

El Consistorio debería aprovechar el momento que atraviesa la ciudad para suprimir las vías. La operación sería sencilla, puesto que se están llevando a cabo los trámites necesarios para la obtención de los terrenos por los que discurrirá el corredor del A.V.E. Simplemente habría que incrementar su anchura en 50 metros, de forma que el trazado ferroviario que hoy divide Cuenca dibujando un gran arco para forzar la entrada por la ciudad, pasaría a discurrir paralelo al futuro A.V.E., en el punto de tangencia de los dos trazados.

En ningún momento la opción es eliminar el tráfico de mercancías, al contrario, pensamos que potenciándolo, Cuenca podría convertirse en un punto estratégico entre Madrid y Valencia y además ayudaría a descongestionar el tráfico pesado de las carreteras como ya sucede en otros países como Francia.

Otra posibilidad que abre la supresión de las vías y el nuevo trazado paralelo al A.V.E. es la de compaginar el tráfico de mercancías con el de pasajeros, con la creación de una nueva línea de Cercanías que comunique distintos pueblos de la provincia con la capital, convirtiéndose para muchos de ellos en un medio dinamizador del municipio.

Todas estas opciones que se plantean requerirían una inversión inicial y mantenimientos mínimos, si se comparan con los beneficios que traerán tanto a la ciudad como a la provincia.

5. El Plan General, que se está elaborando, es un buen instrumento que debería usar el Ayuntamiento para que los redactores, que han conocen a fondo las circunstancias de la ciudad y su

situación actual, aporten sus ideas respecto a la zona del ámbito del P.E.R.I., con actuaciones que realmente aborden el problema actual y lo solucionen, siguiendo el ejemplo de otras intervenciones parecidas en ciudades como Albacete o Ciudad Real.

En dicho Plan, se deja entrever cual es la intención de los redactores puesto que se plantea un corredor verde Este- Oeste , que curiosamente se ve interrumpido por el ámbito del P.E.R.I. A la vista de los planos, parece coherente y oportuno que dicho bulevar se prolongue a lo largo del área ocupada hoy por los terrenos de la estación.

Es significativo que los profesionales que más a fondo conocen la ciudad urbanísticamente, puesto que se están encargando de la elaboración del Plan, coincidan con el planteamiento que desde un principio ha mantenido el *C.O.A.C.M*, de soterrar o suprimir las vías y convertir esa zona en corredor verde rodado que se convertiría en el eje vertebrador de la ciudad.

6. El Ayuntamiento debería haber negociado con *A.D.I.F.* cuál será el destino de las plusvalías que la operación generará, puesto que lo más coherente y justo para Cuenca sería que éstas se reinvirtieran en la zona, pero dado el carácter de *A.D.I.F.* y que este punto se deja sin atar en el Convenio, nadie puede asegurar a los conquenses que los beneficios que la empresa pública adquirirá por la intervención reviertan en ellos. De hecho, se tienen noticias que aseguran que las inversiones que se realizarán gracias a los beneficios adquiridos por la operación, se llevarán a cabo en cualquier punto del país.

7. ¿Qué pasará con los derechos de las personas que en su momento fueron expropiadas?. Sería bastante dudoso que el Ayuntamiento pretendiera justificar la función social de la totalidad de la actuación con la construcción de un 36% de viviendas de protección oficial, que además el mismo se encargará de materializar; mientras que *A.D.I.F.* se queda con el resto del aprovechamiento lucrativo. Las VPP (viviendas de promoción pública) serían la única manera de justificar una finalidad social de la actuación, puesto que es la única figura realmente sin ánimo de lucro.

Si el fin para el que se expropiaron esos terrenos ha prescrito, éstos deberían devolverse a sus dueños o a los herederos de estos. Si el uso al que se van a destinar ha cambiado, aunque tenga una finalidad social, en este caso difícilmente justificable, los terrenos deberían volver a expropiarse con un justiprecio actualizado. Pero eso sólo en el caso de los terrenos destinados a VPO, en el resto, *A.D.I.F.* no debería ser, en ningún caso, beneficiaria de un

incremento de valor por cambio de uso, por unos terrenos que en su día se expropiaron para otro fin.

8. Por último, si el Ayuntamiento pretende realizar una actuación en las que las viviendas cuenten con algún tipo de protección, ¿por qué busca los terrenos en R.E.N.F.E.? ¿No existen en Cuenca lugares más apropiados para este fin?

Por lo expuesto,

SOLICITO, que dando cuenta al Ayuntamiento en pleno de su Presidencia, se tenga por presentado este escrito en el que se contienen las anteriores sugerencias sobre el Convenio, suscrito entre el Ayuntamiento y el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (*A.D.I.F.*), para el desarrollo y gestión del Plan Especial de Reforma Interior núm. 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca, y en su consecuencia, vistas las razones aducidas, acuerde su estimación y la adaptación a dichas consideraciones de la documentación del citado Convenio, a la espera de que éste sea publicado, según lo dispuesto en el artículo 12 de la *L.O.T.A.U.*.

Así mismo, se facilita copia del presente texto a los medios para su inmediata difusión.

En Cuenca, a 9 de marzo de dos mil seis