

D. DAVID CRESPO TRUJILLO, SECRETARIO DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CERTIFICA:

Que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 19 de noviembre de 2024, en relación con el punto 3 del orden del día, referido a el **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA INCLUIDO EN EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN “UE-37.8”, VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL)**, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 38.3 y 39.5 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2023 (TrLOTAU); 139.2 al que remite el artículo 141.2, y 120.5 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004; y artículos 81.6 y 93.5 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución; todo ello en virtud de las competencias que tiene atribuida esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo según el artículo 9.1., letras i) y j), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** con carácter previo a su aprobación definitiva municipal, el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora incluido en el Programa de la Actuación Urbanizadora de la “UE-37.8” del Plan de Ordenación Municipal (POM) de Valdepeñas, en cuanto que supone crear dentro del casco urbano espacios públicos libres, dado el déficit detectado de estos en el análisis y estudios previos de la memoria informativa del POM, y concretamente para esta unidad obtener además una superficie de 419 m2s con destino a ampliar el espacio del Colegio Público “Lorenzo Medina”.

La modificación implica además una diferente calificación, zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos por el POM vigente, por lo que en virtud del artículo 39.3 del TrLOTAU y 120.5 del RP, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

No obstante, se establecen las siguientes medidas correctoras, que deberán subsanarse con carácter previo a su aprobación definitiva:

- Se aprecia en la redelimitación del ámbito su ampliación mediante una franja de viario ya urbanizado, destinado a aparcamiento público, cuya inclusión no se considera justificada, por lo que se excluirá del ámbito objeto de reforma interior.
- En el ámbito de la Unidad de Actuación Urbanizadora se establece como uso global mayoritario, junto con el residencial, el terciario, cuestión que se refleja en la memoria justificativa del PERIM pero no en la ficha resumen del ámbito y que, por tanto, deberá subsanarse. En este sentido hay que indicar que el uso terciario no puede calificarse como “compatible sin limitaciones”, procediendo, en ese caso, ser considerado como un “uso mayoritario”.
- No se contempla en el POM vigente, tampoco en la ficha propuesta, reserva de suelo para la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública. No obstante, según regula el artículo 20.1.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se deberán reservar los terrenos necesarios para realizar el 20 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.
- Se observa que, conforme a lo regulado en el artículo 4 del Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables, se deberá



instalar, como mínimo, una estación de recarga de vehículos eléctricos en el suelo destinado a aparcamiento público.

- Aunque no se indica en la memoria justificativa del PERIM (sí en las fichas resumen), se establece un AT de 2,0389 uas/m2s para la Unidad de Actuación Edificatoria, por lo que ésta deberá constituir un AR independiente al tratarse de suelo urbano no consolidado sometido a operación de reforma interior, según artículo 32.1 RP. Se deberá corregir la memoria justificativa en estos términos.
- No se aplican coeficientes de ponderación entre usos. Sin embargo, según establece el artículo 34.2 del RP, para garantizar la equitativa distribución de los usos y edificabilidades en el momento de la ejecución del planeamiento, mediante el correspondiente proyecto de reparcelación, se podrán disponer coeficientes de ponderación concretos y actualizados que tendrán la consideración de determinaciones condicionantes del contenido del proyecto de reparcelación y se tramitarán, para su aprobación, de manera conjunta con éste. En ningún caso, la aplicación de los coeficientes correspondientes supondrá aumento o modificación de la edificabilidad materializable atribuida por el planeamiento.
- Se recuerda que el PERIM, en virtud del artículo 121.4 del RP, deberá contener un DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación, así como incluir en la Memoria el análisis y propuestas relativos a la ORDENACIÓN DEL TRÁFICO, LA MOVILIDAD Y EL TRANSPORTE COLECTIVO (Art. 30 TrLOTAU).
- Finalmente, con respecto al régimen del suelo urbano aplicable, según artículo 69.1.2. a) del TrLOTAU, las cesiones del suelo procedentes serán, junto con las superficies de suelo dotacional público derivadas del cumplimiento de objetivos y dimensionadas por relación a los estándares mínimos de calidad urbana regulados en el artículo 31 del TrLOTAU, la superficie de suelo urbanizado y con aprovechamiento lucrativo suficiente e idóneo para materializar el 10% del aprovechamiento resultante. El planeamiento podrá incrementar o disminuir el porcentaje anterior, según proceda y de forma suficientemente motivada, en función de las plusvalías generadas por la acción pública y el papel incentivador que la reforma interior otorgue a la iniciativa privada, con el límite del 15 % y el 5% respectivamente, no admitiéndose su supresión conforme se establece en la memoria y fichas resumen del PERIM en cuestión, por lo que deberá corregirse este extremo.
- Se sugiere al Ayuntamiento que, en razón del resultado del análisis de tráfico del expediente, reconsidere la necesidad de modificación de las alineaciones en el ámbito de la Actuación Edificatoria y que conlleve el fuera de ordenación de las edificaciones existentes».

Lo que hago constar para los efectos oportunos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, estando pendiente de aprobación el acta de la citada sesión, en el lugar y fecha indicada en la firma electrónica.

VºBº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
P.A. Vicepresidenta Primera de la Comisión

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

