

ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA
EL DÍA 14 DE MAYO DE 2010

Acta 3/2010
Página 1 de 33

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

PRESIDENTE:

- Ilmo. Sr. Director General de Urbanismo.
D. José Antonio Carrillo Morente.

VOCALES:

- Ilmo. Sr. Director General de Administración Local.
Representado por Dña. M^a Isabel Pinedo Ayala. Jefe de Sección.
- Ilmo. Sr. Director General de Evaluación Ambiental.
Representado por D Gerardo Morales Carrión.
Jefe del Servicio de Evaluación Ambiental.
- Ilmo. Sr. Director General de Industria, Energía y Minas.
Representado por D.Manuel Villaverde Fernández. Jefe de Sección de Minas.
- Ilmo. Sra. Directora General de Salud Pública. Representado por D. Antonio Sánchez Muñoz. Asesor de Sanidad Ambiental.
- Vocal designado en representación de la Confederación Regional de Empresarios de Castilla-La Mancha.
D. David Rodríguez de Arce.
- Vocal designado en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla - La Mancha.
D. Ismael Belmonte Gómez.
- Vocal designado como expertos en materia de urbanismo.
D. Tomás Marín Rubio y D. Serapio Cabañas Páez.

ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

- Dña. Virginia Cavia Cuesta, Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Urbanismo.
- Dña. Amparo Sánchez Casanova, Jefa del Servicio de Planeamiento Supramunicipal de la Dirección General de Planificación Territorial.
- Dña. Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarel, Jefa del Servicio de Asistencia y Apoyo Técnico Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo.
- D. Gustavo Martín García-Ochoa. Jefe de Servicio de Actuaciones Urbanas.
- Dña. Pilar Moreno. Jefa de Servicio de Infraestructura Hidráulica.

PONENTES:

- Dña. Virginia Cavia Cuesta, Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Urbanismo.

SECRETARIA:

- Dña. Paula Botija Polo, Técnico Superior Jurídico del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Urbanismo.

En la ciudad de Toledo, siendo las doce horas, del día **14 de mayo de 2010**, se reúne la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en segunda convocatoria con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en nueva Sala de Juntas de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, sita en Paseo del Cristo de la Vega, s/n, de esta capital.

Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a los órganos colegiados y en el acuerdo adoptado por la entonces Comisión Regional de Urbanismo el día 11 de diciembre de 2002, el Ilmo. Director General de Urbanismo, D. José Antonio Carrillo Morente, actuando como Presidente, en sustitución del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda, agradece a todos la asistencia y da por iniciada la sesión.

Acta 3/2010
Página 2 de 33

ORDEN DEL DÍA

1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el día 13 de abril de 2010.
2. Modificación Puntual nº 34 de ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Densidad poblacional. Informe según los artículos 10 y 36 del Texto Refundido de la LOTAU (135 del Reglamento de Planeamiento).
3. Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas (Ciudad Real). Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136 del Reglamento de Planeamiento).
4. Modificación Puntual nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136 del Reglamento de Planeamiento).
5. Plan Parcial de Mejora del Sector S-06-I.a de las Normas Subsidiarias de Gerindote (Toledo). Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).
6. Plan de Ordenación Municipal de Santa Cruz de la Zarza (Toledo). Levantamiento de suspensión de la zona comprendida entre los Sectores I-1 e I-2. Informe según el artículo 39.5 del Texto Refundido de la LOTAU (120.3 del Reglamento de Planeamiento).
7. Modificación Puntual nº 1 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Salvacañete (Cuenca). Informe según el artículo 39.5 del Texto Refundido de la LOTAU (120.3 del Reglamento de Planeamiento).
8. Prórroga del plazo de ejecución material del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Sur-VI del Plan de Ordenación Municipal de Quer (Guadalajara) (antiguo Sector IV de las NNSS). Informe según el artículo 110.3.b) del Texto Refundido de la LOTAU.
9. Resolución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 6-4 del Plan de Ordenación Municipal de Mondéjar (Guadalajara). Informe según el artículo 125 del Texto Refundido de la LOTAU.
10. Ruegos y preguntas.

Acta 3/2010
Página 3 de 33

* * *

1.- Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el día 29 de junio de 2009.

Antes de aprobar el acta de la sesión anterior, el Vicepresidente Primero, actuando en sustitución del Presidente, agradece a todos los miembros presentes su asistencia.

A continuación, se da por leída el Acta 3/2010 correspondiente a la sesión celebrada el día 13 de abril de 2010, cuyos ejemplares fueron enviados a cada uno de los miembros de la Comisión con suficiente antelación, que se aprueba en sus propios términos, dando paso a la exposición de los expedientes incluidos en el orden del día.

2.- Modificación Puntual nº 34 de ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Densidad poblacional. Informe según los artículos 10 y 36 del Texto Refundido de la LOTAU (135 del Reglamento de Planeamiento).

Siendo las 12:25 horas, la ponente D^a Virginia Cavia Cuesta inicia la exposición del segundo asunto del orden del día, haciendo una exposición del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal.

El objeto de esta modificación es la adaptación al parámetro de densidad poblacional establecido en la Ley 2/2009, de 14 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda y suelo por la que se modifica el TRLOTAU, en los sectores de suelo urbanizable establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana, PGOU, admitiendo un incremento de hasta un 25% en el número total de viviendas previstas para facilitar que la tipología de la oferta de viviendas se adecue de mejor forma a las cambiantes necesidades de la sociedad.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36 del TRLOTAU, 135 del Reglamento de Planeamiento y 8.1, letra f) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir informe, con las siguientes consideraciones:

- Independientemente del refuerzo puntual de las infraestructuras y redes de servicios de cada sector, en la Modificación Puntual se deberá justificar la capacidad de los sistemas generales previstos en el PGOU correspondientes a esas redes y servicios o, en caso contrario, prever su ejecución.

- Asimismo, la justificación de la suficiencia de sistemas generales de espacios libres no se puede realizar únicamente con el suelo urbanizable, ya que estos sistemas generales

Acta 3/2010
Página 4 de 33

se cuantifican para el total de la población prevista en los planes, independientemente de la clasificación del suelo como urbano o urbanizable, por lo que se deberá justificar el cumplimiento el artículo 24.1.e) del TRLOTAU.

- En cuanto al establecimiento, además de la densidad poblacional como ordenación estructural, de un número máximo de viviendas como ordenación detallada, se informa que la Ley 2/2009 prevé que los planes deben incluir dentro de la ordenación estructural la densidad poblacional, sustituyendo el anterior requisito de densidad residencial, sin que se obligue a fijar un número máximo de viviendas, ni en la ordenación estructural ni en la detallada. Por tanto, considerando que los planes pueden completar las determinaciones establecidas legalmente con las que justificadamente dispongan, entendiendo en consecuencia las establecidas legalmente como mínimas, no se objeta nada al respecto.

- En toda la documentación técnica deberá redondearse el número de habitantes, de forma que no se refleje con decimales, y corregirse en la tabla de la página 14 la superficie bruta total.

- En cuanto al expediente administrativo, deberá completarse de acuerdo a lo establecido en los artículos 10 y 36 del TRLOTAU y 135 del Reglamento de Planeamiento, debiéndose aportar los informes correspondientes de las Administraciones afectadas por el incremento de población planteado de 3.472 habitantes respecto de las previsiones del PGOU (contabilizando 3 x vivienda).

 Tras la aprobación inicial de la Modificación Puntual por el Ayuntamiento de Albacete se deberá aportar el expediente completo con al menos dos copias del documento técnico, tanto en papel como en soporte informático, debidamente diligenciado, incluyendo la documentación refundida que proceda del PGOU, interesando su aprobación definitiva.”

3.- Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas (Ciudad Real). Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136 del Reglamento de Planeamiento).

 A las 12:25 horas, la ponente D^a Virginia Cavia Cuesta procede a explicar el punto 3 del orden del día, haciendo una exposición del expediente, de sus antecedentes y tramitación y del informe técnico.

Este asunto del orden del día, se refiere al Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas, provincia de Ciudad Real, promovido por el Ayuntamiento de Valdepeñas, quien remite el expediente a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda instando su aprobación definitiva de acuerdo con lo previsto en el artículo 37 del TRLOTAU y el 136 del Reglamento de Planeamiento, por lo que se requiere informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Interviene el representante de la Dirección General de Evaluación Ambiental, Gerardo Morales, para dejar constancia de que el Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana establece que no puede acreditar que existan recursos suficientes para abastecer las necesidades del nuevo POM, por otra parte también quiere dejar constancia que deberán tenerse en cuenta según se dispone en los mapas de ruido de las grandes infraestructuras y los planes de acción correspondientes, cuya elaboración establecía la

Acta 3/2010
Página 5 de 33

Ley del Ruido, a la hora de la clasificación del suelo o de las medidas a desarrollar para disminuir las afecciones sobre la población producidas por el ruido provocado por las infraestructuras.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 del TRLOTAU, 136 del Reglamento de Planeamiento y 8.1, letra f) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda que se suspenda de la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas, hasta que se corrijan las deficiencias que se relacionan y se obtengan los informes de las Administraciones correspondientes:

E.- ANÁLISIS DEL DOCUMENTO Y CONSIDERACIONES.

Se analizan a continuación cada uno de los documentos que componen el POM de Valdepeñas, relacionados en el párrafo anterior, señalándose las consideraciones y deficiencias que se observan en cada uno.



1.- En relación con la tramitación del POM.

- Debe obtenerse informe de la Conserjería de Salud y Bienestar Social en relación con el cumplimiento de la Ley de Accesibilidad y el Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha, en el documento definitivo del POM.
- Debe obtenerse informe favorable de adecuación a la Evaluación Ambiental.



2.- Memoria de Información y Diagnóstico.

Revisado el contenido de la Memoria de Información y Diagnóstico del POM se observan las siguientes deficiencias:

- a. La Memoria no incorpora todos los contenidos establecidos en el artículo 41.1 del Reglamento de Planeamiento. En concreto:
 - No se describen las características geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y análogas, del término municipal.
 - Deberán describirse y evaluarse los valores paisajísticos, ecológicos, etc., existentes en el término municipal.
 - Identificación de las afecciones derivadas de la legislación sectorial así como de los planes, programas y proyectos públicos sectoriales que incidan en el término municipal.
 - Usos actuales del suelo, edificaciones e infraestructuras existentes, así como la descripción del nivel de ocupación por la edificación en al menos dos tercios del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios urbanos computados por cada Zona de Ordenación Urbanística (ZOU) a los efectos de su consideración como suelo urbano. No se incluye un cuadro de superficies, edificabilidades y aprovechamientos donde se describa la situación actual en cada ZOU,

Acta 3/2010
Página 6 de 33

incluyendo las dotaciones públicas existentes justificando el cumplimiento de los estándares establecidos en el artículo 31 del TRLOTAU.

- b. La Memoria Informativa no contiene el cálculo de la edificabilidad existente lícitamente realizada en el suelo urbano actual, ni los usos a los que se destina la misma, a los efectos de su posterior consideración como suelo urbano consolidado o no consolidado por incremento de aprovechamiento.
- c. La Memoria no describe de forma clara el análisis del planeamiento vigente, debiendo completarse con la información relativa al desarrollo del mismo realizado en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable durante la vigencia de las NN.SS. En concreto:
- Se describirán con claridad los ámbitos de suelo urbano no consolidado, desarrollados durante la vigencia de las NN.SS., con indicación de los datos de publicación de la aprobación definitiva y de la recepción de las obras de urbanización o, en su caso, la descripción del grado de desarrollo actual.
 - Se describirán con claridad los sectores de suelo urbanizable, desarrollados durante la vigencia de las NN.SS., con indicación de los datos de publicación de la aprobación definitiva y de la recepción de las obras de urbanización o, en su caso, la descripción del grado actual de desarrollo.
 - Se indicará expresamente la parte del planeamiento vigente que se asume en la nueva ordenación.
- d. Deberá incluirse un inventario de las instalaciones y edificaciones existentes en el suelo rústico, en el que se aporten datos relativos a su legalidad urbanística.

3.- Planos de Información.

Los Planos de Información incluidos en el documento presentado no incluyen la información que se relaciona a continuación y que es obligatoria de acuerdo con lo establecido en el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento:

- a. Descripción de los usos, aprovechamientos y vegetación existentes en el término municipal. Donde, además, se localicen las instalaciones y edificaciones existentes en el suelo rústico. Con la finalidad de tener un conocimiento real del medio físico en el municipio de Valdepeñas, deberá aportarse, a la escala adecuada, la topografía actual de todo el término municipal.
- b. Descripción de las infraestructuras, redes generales de servicios y bienes demaniales, en el término municipal, así como la relación del municipio de Valdepeñas con los municipios colindantes.
- c. Descripción del estado actual de los núcleos de población consolidados, señalando el estado y grado de edificación y urbanización para cada zona de ordenación urbanística (ZOU), en cada núcleo de población, a los efectos de justificar la condición de suelo urbano como consolidado o no consolidado.
- d. Descripción de las redes de infraestructuras y servicios existentes en los núcleos urbanos consolidados (Pavimentación de la red viaria, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público), con el suficiente

Acta 3/2010
Página 7 de 33

- detalle para delimitar las parcelas que disponen de dichos servicios a los efectos previstos en el artículo 104 del R.P.
- e. Descripción del nivel de ocupación por la edificación en al menos dos tercios del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios urbanos computados por cada ZOU a los efectos de su consideración como suelo urbano. Deberá incluirse un cuadro de superficies, edificabilidades y aprovechamientos donde se evalúe la situación actual en cada ZOU, incluyendo las dotaciones públicas existentes con el fin de justificar el cumplimiento de los estándares establecidos en el artículo 31 del TRLOTAU.
- f. El plano denominado "I-4 Topografía del Suelo Urbano", refleja el estado actual de los núcleos urbanos pero no su topografía detallada, quizás porque la escala elegida no es la adecuada.
- g. El plano denominado "I-5.2 Desarrollo del Planeamiento Vigente", deberá incluir la información correspondiente a los datos de publicación del acuerdo de aprobación y de recepción de la urbanización en su caso, de las actuaciones desarrolladas durante la vigencia del Plan; y definir con claridad el grado de desarrollo de las actuaciones aprobadas y pendientes de recepción.
- h. El plano denominado "I-7 Usos del suelo y Zonas de Ordenación Urbanística", no refleja los usos actuales del suelo ni delimita con precisión las Zonas de Ordenación Urbanística, debiendo tenerse en cuenta para ello lo establecido en los Anexos I, II y III del Reglamento de Planeamiento.
- i. El plano denominado "I-8 Sistemas Generales Existentes" se observan las siguientes deficiencias:
- Deberá describir el destino pormenorizado de cada equipamiento de SG.
 - Deberá utilizarse una numeración correlativa para nombrar cada uno de los Sistemas Generales.
 - El SG ZV 25 "Cerro de San Cristóbal", no está correctamente delimitado conforme lo hacen las Normas Subsidiarias vigentes.
 - Se deberán señalar, además, los sistemas estructurantes de cualquier titularidad que cumplan una función relevante dentro de la ciudad, según dispone el artículo 24.1.e) del TRLOTAU, como, por ejemplo, la plaza de toros o el cementerio.

En general, la escala utilizada en los planos no es adecuada, ya que no permite reflejar con el suficiente detalle la información que deben contener.

4.- Memoria Justificativa.

Examinada la Memoria Justificativa se comprueba que la misma no se ajusta, ni en la forma ni en el contenido, a lo establecido en el artículo 41 del Reglamento de Planeamiento, debiendo además hacer las siguientes observaciones sobre su contenido:

A.- No se establecen en el documento las directrices que definen el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio asumido en el POM, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes.

Acta 3/2010
Página 8 de 33

A este respecto es preciso señalar que en el apartado 3 de la memoria donde se expone la proyección realizada en el plan de población y vivienda, se señala que Valdepeñas podría alcanzar una población, en el año 2021 de 35.000 habitantes y que, a la vista de las características del parque de viviendas existente, el número de nuevas viviendas que sería estrictamente necesario para cubrir la demanda de vivienda prevista durante los próximos doce años es de 3.954 viviendas. No obstante, se señala en el documento que el POM clasifica suelo urbanizable para una oferta potencial de 22.792 viviendas, indicando que: *Estas cifras buscan asegurar por un lado que se dispondrá de suficiente suelo para el desarrollo proyectado de Valdepeñas; pero también que la estructura de la ciudad futura esté concebida de forma unitaria,.... debe prever una estructura satisfactoria para varias décadas de crecimiento urbano, sin caer en el error de diseñar las posibilidades de crecimiento estrictamente para la proyección numérica de la población.*

Hay que precisar que a las citadas 22.792 nuevas viviendas, hay que sumar las 3.323 que se incrementan en el SUNC, haciendo un total de 26.115 viviendas según la Memoria Justificativa. No obstante estas cifras no coinciden con la suma de los datos aportados en las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable, incluidas en el Anexo de las Normas Urbanísticas, donde la suma total de viviendas previstas para cada sector es 20.833 con una superficie construida de 981.445 m²techo, lo que supone una población de 114.431 habitantes aplicando el estándar de 3 hab/100m²techo previsto en la legislación.

Además de otras consideraciones relativas al crecimiento propuesto en el POM, de lo señalado puede deducirse que el éste no se adapta a las determinaciones de la Ley 2/2009 puesto que en sus consideraciones y justificaciones contempla la aplicación del parámetro "densidad de vivienda", en lugar del de "densidad poblacional" previsto en dicha Ley.

B.- En relación con la clasificación del suelo urbano, deben hacerse las siguientes observaciones:

1. Como ya se señalaba en el informe anterior, de fecha 18 de Diciembre de 2008, se considera que debe **replantearse la clasificación del suelo urbano** contenida en el POM, la cual deberá ceñirse a lo dispuesto en el artículo 45 del TRLOTAU, puesto que existen en el POM algunas propuestas que clasifican como suelo urbano terrenos que no cumplen los requisitos establecidos en la Ley. Entre otros, por ejemplo:
 - i. El sector de suelo urbanizable, denominado en las vigentes NNSS con el nombre S-6B, se clasifica ahora en el POM como SUC sin que se justifique si se ha producido o no su desarrollo.

Acta 3/2010
Página 9 de 33



- ii. Los terrenos que el POM clasifica directamente como SUC localizados entre las calles Molinillo, Luparia y de las Cruces; o los situados en la prolongación de las calles de San Juan y del General Margallo o en la prolongación de la calle Chalanea y Santa Teresa Jornet, o los terrenos situados en la prolongación de la calle Magdalena (Algaba), o entre la calle Bodegas Bilbaína y la Salida a Membrilla, etc.



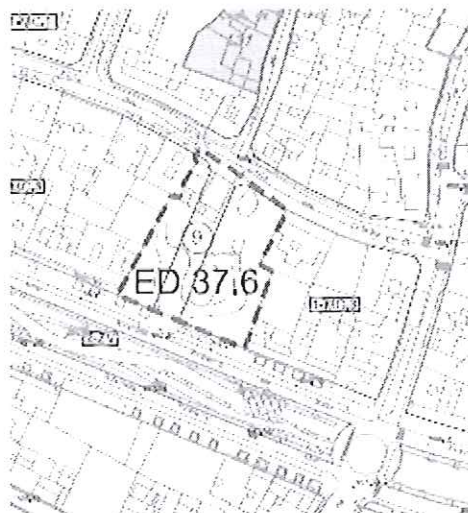
Acta 3/2010
Página 10 de 33

Ejemplo.- Ámbito de suelo clasificado como suelo urbano consolidado entre las calles San Juan y del General Margallo

2. En el apartado 4.2. de la Memoria, donde se describen los criterios de clasificación del Suelo Urbano Consolidado, en el apartado 2) se hace constar que: en el caso de terrenos clasificados como SUC que están parcialmente urbanizados por faltar, bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de “*modificación de alineaciones*”, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado, puede requerirse la formulación de un Estudio de Detalle siguiendo las determinaciones de la ficha correspondiente del POM.

Con este fin se incluyen en el documento anexo a las Normas Urbanísticas denominado: “Anexo de Unidades de Actuación Urbanizadora, Ámbitos de Actuación y Estudios de Detalle”, hasta 9 ámbitos clasificados como suelo urbano consolidado donde la “*modificación de alineaciones*” se convierte en la apertura de calles de nuevo trazado.. Son los ámbitos denominados:

- ED-20.2 “JARA”, ED-25.5 “HIERBABUENA”, ED-26.1 “MEJURANA”, ED-26.2 “CIUDAD JARDIN”, ED-30.4 “TORRECILLA”, ED-37.6 “CARCEL VIEJA”, ED-42.2 “VIRGEN DE LA CABEZA” y ED-43.1 “CALLE CASTILLO”.



Ejemplo.- ED-37.6 “CARCEL VIEJA”

Estos ámbitos deberán ser considerados como operaciones de reforma interior, y desarrollarse con su correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora con un PERI como figura de planeamiento, donde deberán fijarse las reservas y cesiones que correspondan por el incremento de aprovechamiento objetivo producido en la operación de reforma interior.

3. Por otra parte se comprueba que el nuevo Plan contempla, en el suelo urbano consolidado, al menos tres operaciones de apertura de nuevos viarios, sin que se prevea la delimitación de una unidad de actuación o la creación de un ámbito de reforma interior.

Acta 3/2010
Página 11 de 33

Estas actuaciones requerirán la previa delimitación de un ámbito de reforma interior, que deberá desarrollarse con su correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora con un PERI como figura de planeamiento, donde deberán fijarse las reservas y cesiones que correspondan por el incremento de aprovechamiento objetivo producido en la operación de reforma interior. Estas actuaciones son las siguientes:

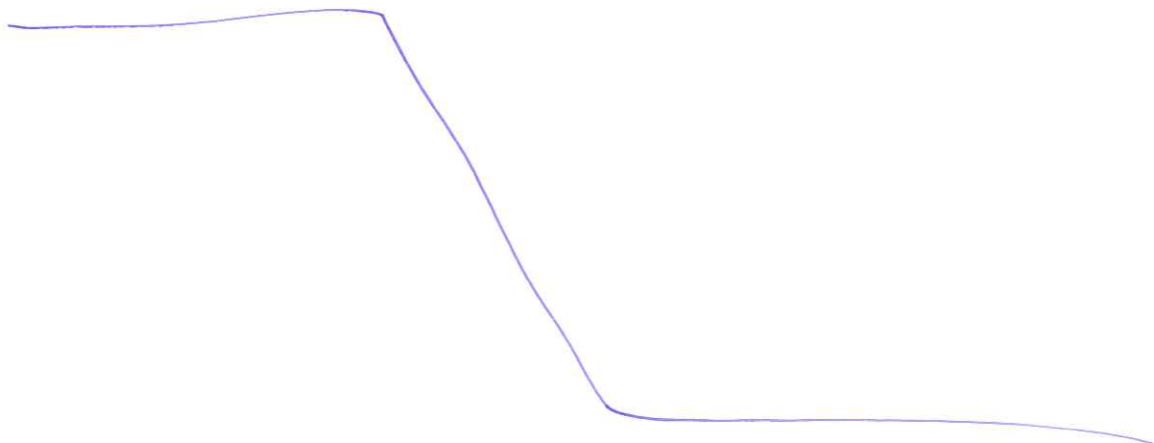
- Apertura de vial entre la calle Estudiantes (nº 34) y la Avenida de Gregorio Prieto, en la calle Buensuceso nº 90 y en la continuación de la Travesía Correderas.



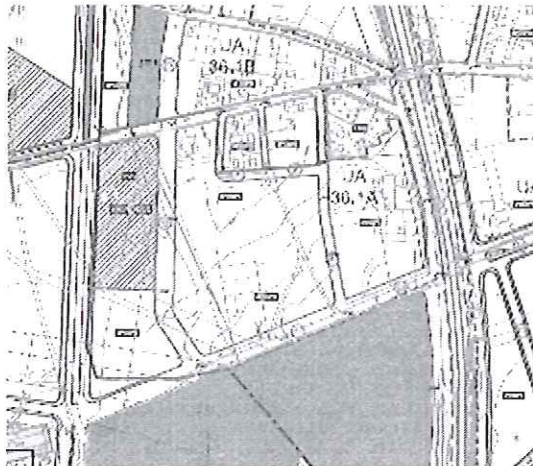
Ejemplo.- C/ Estudiantes nº 34

4. En relación con la clasificación del Suelo Urbano No consolidado propuesto en el POM, debe señalarse que se delimitan un buen número de Unidades de Actuación que NO reúnen los requisitos establecidos en el artículo 45 del TRLOTAU para su clasificación como suelo urbano, por ejemplo:

- La UAU-38.1 "Ferial" que el POM clasifica como SUNC (250.835 m2 y 1.681 viviendas) y las denominadas UA-31.5, UA-14.3, UA-26.4, UA-26.6, UA-38.2, UA-36.3, UA-36.1A, UA-36.C, UA-30.5, UA-23.1, UA-24.1, UA-18.1, UA-18.2, etc.



Acta 3/2010
Página 12 de 33



Ejemplo.- UA-36.1A

Deberá, por lo tanto, reconsiderarse la delimitación del suelo urbano, clasificando como tal sólo aquel que cumpla los requisitos establecidos en el artículo 45 del TRLOTAU.

5. Deberá reconsiderarse igualmente la clasificación del suelo urbano que se propone en el núcleo urbano de "Baños del Peral", donde se localizan zonas no edificadas ni urbanizadas que se clasifican como suelo urbano consolidado, junto a zonas edificadas y que aparentemente cuentan con todos los servicios que se mantienen como suelo rústico.
6. Por último, en relación con la clasificación del suelo urbano consolidado y no consolidado, en la Memoria Justificativa del POM, deberá justificarse con claridad si, en la nueva propuesta de clasificación y ordenación del suelo urbano, existe o no un incremento del aprovechamiento objetivo. Para lo cual, no cabe considerar la edificabilidad máxima permitida en cada ámbito (parcela, manzana o ZOU) por el planeamiento vigente, sino que, como señala el artículo 44 del TRLOTAU, deberá tomarse como referencia la edificabilidad preexistente lícitamente realizada para cada ámbito (parcela, manzana o ZOU).

La Memoria Justificativa deberá incorporar un cuadro de superficies pormenorizado en el que se cuantifique, de forma detallada, al menos para cada Zona de Ordenación Urbanística las superficies bruta y neta propuestas, así como la edificabilidad, el uso mayoritario y el aprovechamiento, haciendo posible su comparación con el cálculo del aprovechamiento actual, que deberá haberse incorporado en la Memoria Informativa.

Por otra parte, de un análisis previo del contenido de las ordenanzas edificatorias del casco, en las NN.SS. vigentes y la contenida en el POM, se desprende que puede existir un importante incremento de la edificabilidad asignada a las parcelas del casco urbano. En la Memoria Justificativa deberá justificarse si existe o no tal situación y en su caso delimitar las zonas que deben considerarse suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento.

C.- En cuanto a la delimitación de sectores de suelo urbanizable.

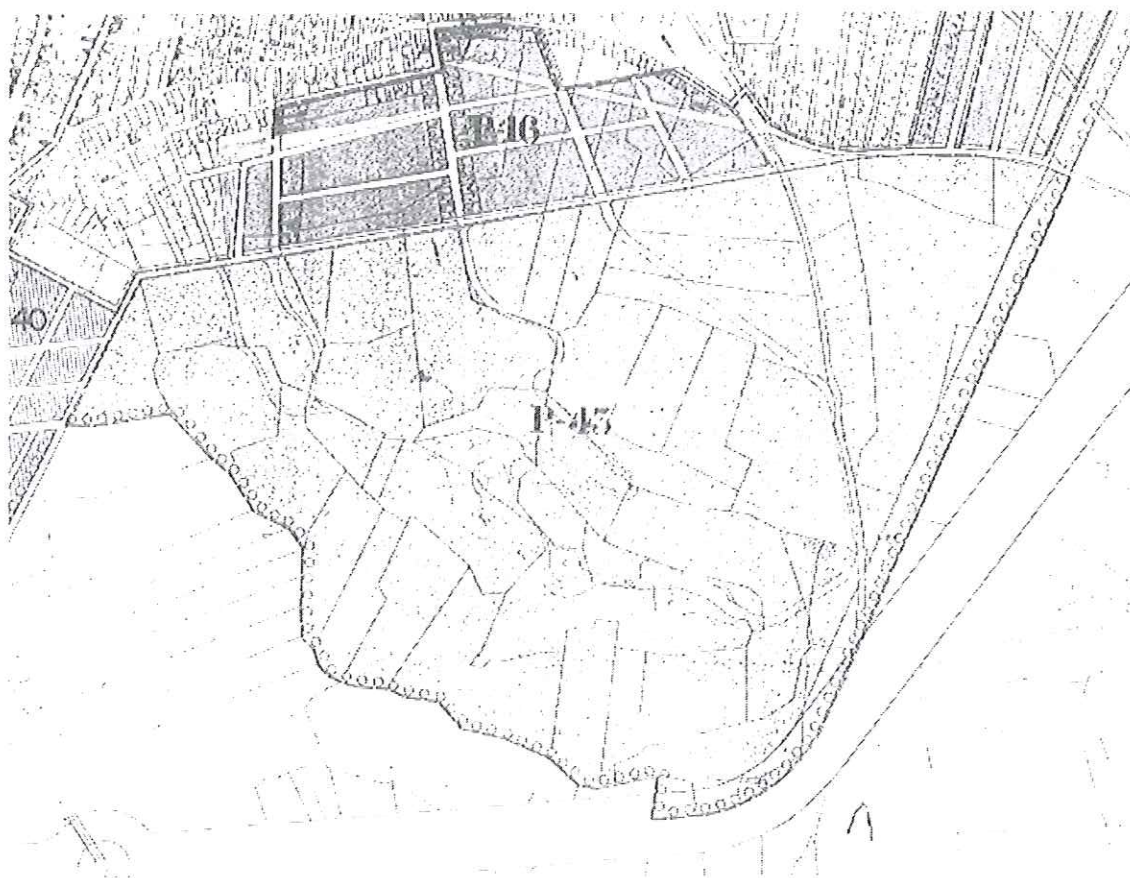
La Memoria Justificativa del POM deberá incluir una propuesta de secuencia lógica de desarrollo del suelo urbanizable, durante los próximos doce años, basándose en un orden básico de prioridades. Para ello deberá concretarse el orden en que deben desarrollarse cada uno de los sectores

Acta 3/2010
Página 13 de 33

delimitados en el POM, en relación con el resto de sectores y de los sistemas e infraestructuras generales necesarios para su puesta en servicio, señalando los condicionantes que resulten precisos para garantizar el correcto funcionamiento de las infraestructuras generales en cada caso.

Por otra parte, el POM clasifica dos nuevos sectores de suelo urbanizable, de uso global residencial, denominados Sector-14 "San Isidro" y Sector-15 "San Cristóbal", con una superficie total de 308.189 y 289.034 m² respectivamente, que ocupan la mayor parte del denominado "Cerro de San Cristóbal", localizado en la zona sur del núcleo urbano de Valdepeñas. Actualmente el cerro está calificado en las vigentes Normas Subsidiarias como Zona Verde, sin que, en las mismas, se defina un sistema de gestión para la obtención, por el Ayuntamiento, del suelo ocupado por esta Zona Verde, razón por la cual, hasta la fecha, sólo una parte relativamente pequeña del cerro a pasado a propiedad municipal.

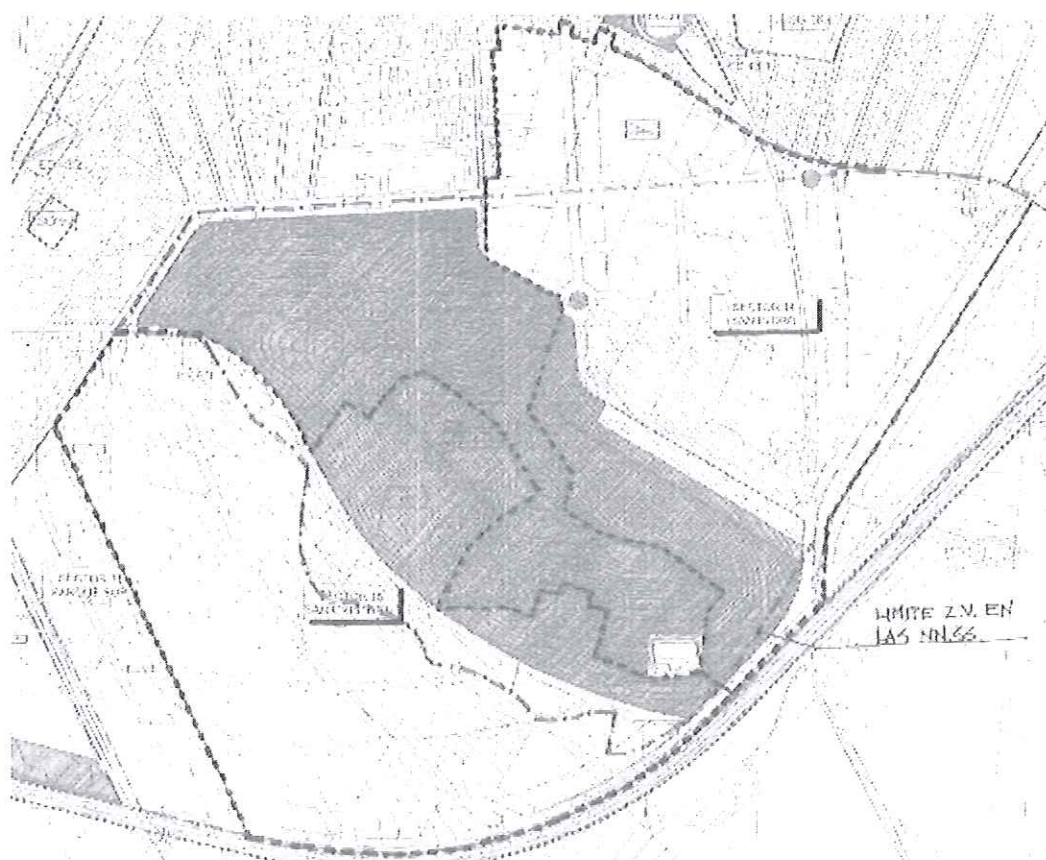
En la imagen siguiente se expone gráficamente la delimitación de la Zona Verde del "Cerro de San Cristóbal" establecida en las Normas Subsidiarias vigentes en Valdepeñas.



Delimitación de la Zona Verde del "Cerro de San Cristóbal" en las Normas Subsidiarias vigentes en Valdepeñas.

Acta 3/2010
Página 14 de 33

El POM propone reclasificar la parte del cerro que aún es de propiedad privada como suelo urbanizable, de tal manera que las cesiones de sistemas generales y locales de zonas verdes que deberán producirse por el desarrollo de los citados sectores, permita al Ayuntamiento obtener, de forma gratuita, una parte importante del suelo, aunque no todo el actualmente calificado como Zona Verde en las NN.SS.



El "Cerro de San Cristóbal" en la propuesta del POM de Valdepeñas, donde se observa la delimitación del Sector 15 "San Cristóbal" y el Sector 14 "San Isidro" y, superpuesta, la delimitación inicial de la Zona Verde según las NN.SS..

A la vista de la nueva ordenación de "Cerro de San Cristóbal", propuesta en el POM, y considerando además las alegaciones presentadas ante el Ayuntamiento y ante la propia Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda al respecto, se considera que la delimitación de los nuevos sectores de suelo urbanizable, denominados Sector-14 "San Isidro" y Sector-15 "San Cristóbal", debe reconsiderarse, respetándose la delimitación de la Zona Verde establecida en las NN.SS. vigentes, puesto que la nueva propuesta disminuye la superficie inicialmente prevista sin mejorar la localización de las zonas verdes establecida en el planeamiento actual.

Si el objetivo de la propuesta del POM, es hacer posible que el Ayuntamiento obtenga el suelo delimitado para zona verde, de forma gratuita, existen otras fórmulas alternativas, como adscribir el mismo, de manera proporcional, a cada una de las Áreas de Reparto del suelo urbanizable o incluso del suelo urbano, donde, por otra parte, existe un déficit manifiesto de este tipo de dotaciones, según se expone en la propia memoria del POM.

Acta 3/2010
Página 15 de 33

D.- Establecimiento de usos globales y definición de intensidades para cada Sector, Zona de Ordenación Urbanística y Unidades de Actuación.

La justificación contenida en los apartados 4.4 y 4.5 de la Memoria Justificativa no se adapta a los requerimientos del artículo 24 del TRLOTAU y 19 del RP. Así, en la Memoria Justificativa del POM deberá describirse de forma pormenorizada, para cada Sector, Zona de Ordenación Urbanística y Unidades de Actuación los usos globales y las intensidades asignadas, incluyéndose un cuadro con, al menos, los siguientes parámetros:

- Superficie total
- Sistemas Generales adscritos (Comunicaciones y Dotaciones Públicas).
- Superficie bruta.
- Uso global.
- Edificabilidad.
- Aprovechamiento.

De dicho cuadro deberá deducirse, para el suelo urbano y el urbanizable, la edificabilidad bruta total y la correspondiente a cada Zona de Ordenación Urbanística, expresada en metros cuadrados de edificación por hectárea, especificándose la residencial, a los efectos de justificar el cumplimiento de lo previsto en el artículo 31.1 del TRLOTAU.

E.- Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamientos tipo.

La justificación contenida en el apartado 4.6 de la Memoria Justificativa no se adapta a los requerimientos contenidos en el artículo 24 del TRLOTAU y 19 del RP. En la Memoria Justificativa deberán describirse las Áreas de Reparto que el POM delimita en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, detallándose para cada una de ellas los siguientes parámetros:

- Superficie total del AR
- Uso global o pormenorizado mayoritario.
- Ámbitos (Sectores o UA) incluidos en cada Área de Reparto.
- Sistemas Generales adscritos (Comunicaciones, Equipamientos y Zonas Verdes).
- Superficie bruta del AR.
- Edificabilidad.
- Aprovechamiento tipo.

Deberá resumirse la información detallada, en un cuadro de superficies y aprovechamientos, del que se deduzca con claridad el aprovechamiento tipo de cada área de reparto, así como la media aritmética de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto del mismo uso global, de tal manera que sea posible la aplicación del procedimiento establecido en el artículo 68 del TRLOTAU, para determinar las cesiones de aprovechamiento que corresponden a cada ámbito. Como conclusión de la información resumida en este cuadro deberá justificarse, conforme se determina en los artículos 31 y 32 del RP, que:

- Entre las Unidades de Actuación delimitadas en el suelo urbano, con el mismo uso global o pormenorizado mayoritario no existe una diferencia de aprovechamiento tipo superior al 15%.
- Entre las Áreas de Reparto delimitadas en el suelo urbanizable, con el mismo uso global o pormenorizado mayoritario no existe una diferencia superior al 15%.

Por otra parte, deberá completarse la relación de "Coeficientes correctores de usos y tipologías", incluida en la página 27 de la Memoria Justificativa, con los coeficientes correspondientes al uso

Acta 3/2010
Página 16 de 33

"Dotacional Privado" y al de "Infraestructuras (¿privado?)", en su caso; establecidos como usos globales en la UAU 26.8 "TANATORIO" y el SECTOR Nº 36 respectivamente.

F.- Señalamiento de Sistemas Generales de comunicaciones, dotaciones públicas e infraestructuras.

Para el cálculo de las reservas de suelo correspondientes a Sistemas Generales de Zonas Verdes, dado que el documento se ha adaptado a la Ley 2/2009 de Medidas Urgentes en materia de vivienda y suelo, por la que se modifica el DL 1/2004; deberá considerarse una dotación mínima de 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales previstos en el planeamiento. Para lo cual deberá aplicarse dicho estándar a los datos totales resultantes, para el suelo residencial, del cuadro de superficies y edificabilidades señalado en los apartados anteriores y no utilizar como se hace en la Memoria Justificativa del POM, el dato de población inscrita en el padrón de habitantes al 1 de enero de 2007.

No podrán computarse como Zonas Verdes, las rotondas existentes en la red viaria y, en general, todos aquellos espacios que no reúnan las condiciones señaladas en el artículo 24.1 y 2 del Reglamento de Planeamiento.

Deberá señalarse el modo de obtención de las parcelas de suelo destinadas a alojar los Sistemas Generales de Infraestructuras (EDAR, tanques de tormentas, depósitos reguladores, etc.), además de plantear las medidas precisas para evitar los riesgos de inundaciones reconocidos en el estudio hidrográfico del Arroyo de la Veguilla.

Deberá incluirse un cuadro en el que se describan y cuantifiquen los sistemas generales adscritos a cada Sector, Unidad de Actuación y Área de Reparto, identificándose los que suponen obtención de suelo y los que conllevan gastos de ejecución.

G.- Evaluación analítica de las implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores y de la lógica secuencia establecida para su ejecución y puesta en servicio.

En el capítulo 8 de la Memoria Justificativa del POM, denominado: "Evaluación Analítica de Implicaciones Financieras", se incluye una valoración de los costes de implantación de los Sistemas Generales previstos en el plan, distinguiendo los costes correspondientes al Ayuntamiento de Valdepeñas, a la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha y a la iniciativa privada. Sin embargo, en dicha exposición no se incluye una justificación de los criterios de valoración tenidos en cuenta en la estimación de costes, ni se aportan los convenios suscritos con la administración regional a los efectos de compromiso de gasto. Por otro lado, aunque se señala que un parte considerable de los costes previstos corresponden a la iniciativa privada, no se establece el porcentaje de participación que corresponde a cada sector o Unidad de Actuación, en cada una de las actuaciones.

Por lo tanto se deberá completar la información aportada con lo siguiente:

- Descripción pormenorizada de los criterios de valoración de los costes de implantación de cada uno de los Sistemas Generales considerados.
- Descripción detallada de los porcentajes de participación de cada sector y unidad de actuación en los costes de implantación de cada actuación.
- En el caso de que se pretenda asignar a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha algún porcentaje de participación en los costes de implantación de alguna actuación, deberá aportarse el correspondiente informe favorable o conformidad al respecto.

Acta 3/2010
Página 17 de 33

- Deberá aclararse la numeración y denominación de cada uno de los Sistemas Generales previstos, de manera que coincida la información de la memoria con la contenida en los planos de ordenación y en el Anexo de Infraestructuras.

5.- Planos de Ordenación.

Del estudio de los planos de ordenación incluidos en POM se observan las siguientes deficiencias:

- En general todos los planos de ordenación que se refieran al suelo clasificado como urbano en el casco urbano de Valdepeñas y en los de Consolación y Baños del Peral deberán realizarse, como mínimo, a escala 1/2000, debiendo aparecer, en las esquinas de las hojas, la graduación de las coordenadas X e Y.
- En la serie de planos denominada: "O-1 Clasificación del Suelo del Término Municipal", se define como "corredor eléctrico", el trazado de una línea aérea eléctrica de MT, incluyendo su zona de servidumbre. Dicho corredor eléctrico se clasifica como Suelo Rústico No urbanizable de Protección de Infraestructuras. Sin embargo cuando se introduce en el suelo clasificado como urbano y urbanizable se superpone a los distintos ámbitos delimitados en éstos, afectando a parcelas edificables, sin que se condicione su desarrollo al previo enterramiento de la línea. Deberá resolverse la situación planteada, condicionando el desarrollo de los ámbitos afectados al previo soterramiento o modificación del trazado de la línea o modificando la ordenación de forma que los usos resultantes sean compatibles con estas infraestructuras.



Trazado del corredor eléctrico sobre suelo clasificados como urbanos y urbanizables, afectando a parcelas edificables (Detalle del plano O-4. 17).

- En la serie de planos denominada: "O-3 Estructura General de la Ordenación", se comprueba que se califican como Zonas Verdes de Sistemas Generales algunas rotondas existentes en la red viaria. Deberá tenerse en cuenta que las parcelas calificadas como Zona Verde tienen que reunir los requisitos establecidos en el artículo 24.1 y 2 del RP, por lo que no es posible considerar como tal las rotondas previstas en la red viaria.

Acta 3/2010
Página 18 de 33

- En la serie de planos denominada: "O-4 Gestión del Suelo Urbano", deben hacerse las mismas observaciones que las señaladas anteriormente para la serie de planos: "O-1 Clasificación del Suelo del Término Municipal".
- En la serie de planos denominada: "O-5 Sistemas Generales", es necesario realizar las siguientes correcciones:
 - Deberán señalarse los Sistemas Generales de Equipamientos indicando el uso pormenorizado que corresponde a cada uno, de acuerdo con lo establecido en al Anexo I del R.P.
 - Deberán igualmente justificarse que las características y dimensiones de las parcelas destinadas a S.G. de Z.V. cumplen las condiciones establecidas en el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento.
 - Deberán reflejarse en los planos correspondientes las parcelas destinadas a localizar las Infraestructuras Generales previstas en el "Anexo III Memoria de Infraestructuras" (Nueva EDAR, Tanques de tormentas, depósito regulador del servicio de abastecimiento de agua, etc).
 - Se deberán señalar, además, los sistemas estructurantes de cualquier titularidad que cumplan una función relevante dentro de la ciudad, según dispone el artículo 24.1.e) del TRLOTAU, como, por ejemplo, la plaza de toros o el cementerio
- En la serie de planos denominada "O-8 Red Viaria", deberán definirse la anchura y las rasantes principales de la red viaria en el suelo urbano, tanto en el núcleo urbano de Valdepeñas como en los de "Consolación" y "Baños del Peral".
- En el plano denominado "O-8 Usos del Suelo Propuestos", deberá representarse con la trama correspondiente los usos del suelo correspondientes a la totalidad del suelo clasificado como urbano y urbanizable.

6.- Normas Urbanísticas.

Examinado el documento de Normas Urbanísticas que forma parte del POM, se observan las siguientes deficiencias:

- En el "Título V. Régimen Urbanístico del Suelo", deberán incorporarse las siguientes matizaciones:
 - ° De acuerdo con lo establecido en el TRLOTAU, en el caso de actuaciones urbanizadoras, previamente a la ejecución del planeamiento deberá presentarse el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, pudiendo cualquier particular, sea o no propietario de terrenos formular y promover programas. El Ayuntamiento también puede formular y promover programas para la ejecución del planeamiento y la Junta de Comunidades y otras administraciones públicas en los casos señalados en el art.110 TRLOTAU.
 - ° Asimismo, el Ayuntamiento puede promover y formular Programas de Actuación Urbanizadora para la ejecución del planeamiento municipal, sin ser necesario que exista un incumplimiento del deber de urbanizar, ya que nuestra legislación no impone éste a los propietarios.

Acta 3/2010
Página 19 de 33

- En el "Capítulo III. Sistemas Generales", deberá establecerse la regulación concreta de los Sistemas Generales. Para ello, deberán describirse pormenorizadamente los Sistemas Generales previstos de Comunicaciones, Equipamientos y Zonas Verdes así como los de Infraestructuras Generales necesarios para el correcto desarrollo del suelo urbano y urbanizable, señalando para cada uno de ellos su superficie, destino y coste previsto en su caso, así como el ámbito al que se adscriben y los porcentajes de participación en su ejecución que corresponden a cada sector o unidad de actuación o en su caso la forma de obtención, de acuerdo con lo establecido en el artículo 126.1 del TRLOTAU
- En el "Capítulo IV. Régimen de Protección del los Bienes de Dominio Público", deberá concretarse el régimen de protección y las servidumbres y demás limitaciones derivadas de los bienes de dominio público ubicados en el término municipal, según las determinaciones de la legislación aplicable en cada caso.
- En el "Artículo 37.2.4", deberán corregirse las condiciones de ocupación de la edificación ajustándolas a lo señalado en el Artículo 7 de la "ITP Sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico" (O. 31-03-2003).
- Deberá aportarse un Anexo a las Normas Urbanísticas en el que se incluya una ficha pormenorizada para cada Zona de Ordenación Urbanística en la que se señale, n cuanto menos, los siguientes parámetros:
 - Superficie Total
 - Uso Global
 - Tipología edificatoria característica.
 - Edificabilidad Total
 - Aprovechamiento Total
 - Sistemas Generales de Equipamientos y Zonas Verdes

ANEXO.- UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, ÁMBITOS DE EXPROPIACIÓN Y ESTUDIOS DE DETALLE.

Examinado el documento que acompaña a las Normas Urbanísticas denominado ANEXO UNIDADES DE ACTUACION URBANIZADORA, AMBITOS DE EXPROPIACIÓN Y ESTUDIOS DE DETALLE, se considera necesario hacer las siguientes observaciones:

- En el apartado denominado: "RESUMEN DE LA ORDENACIÓN", se define el término "*Edificabilidad inicial reconocida*", como: *la que indica la superficie de techo o aprovechamiento que el POM reconoce a la Unidad de Actuación previamente a la aplicación de la nueva ordenación señalada en la Ficha y en los Planos de Ordenación, siendo un dato fijo que no admite cálculo.* Este parámetro se utiliza para calcular el incremento de aprovechamiento objetivo de cada Unidad de Actuación y, en función del mismo, determinar las reservas de suelo para dotaciones públicas y las cesiones de aprovechamiento que le corresponden. Sin embargo, los cálculos de incremento de aprovechamiento deben realizarse respecto del aprovechamiento objetivo que corresponde a la edificabilidad preexistente lícitamente realizada en el momento de la redacción del POM en cada uno de los ámbitos.
- En relación con lo señalado en el apartado "DOTACIONES APLICANDO LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS", deberá añadirse que en las Unidades de Actuación delimitadas en el POM, serán de aplicación los estándares de calidad urbana previstos en los artículos 31 del TRLOTAU y 21 del RP. Igualmente se hará constar que las cesiones de

Acta 3/2010
Página 20 de 33

aprovechamiento que corresponden a cada una de las Unidades de Actuación, son las que corresponden de acuerdo con lo establecido en el artículo 69 y 68 del TRLOTAU.

- Deberá determinarse para cada Unidad de Actuación el porcentaje de edificabilidad residencial materializable, destinado a la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, conforme se determina en el artículo 24.3 del TRLOTAU.
- En el anexo se incluyen al menos 8 fichas correspondientes a ámbitos clasificados como suelo urbano, que el POM denomina Estudios de Detalle. En dichos ámbitos se proponen, en general, operaciones de reforma interior, que consisten en la apertura de nuevos viarios. Es preciso señalar que dichos ámbitos deberán ser considerados Unidades de Actuación que deberán desarrollarse con su correspondiente Plan Especial de Reforma Interior y no con un Estudio de Detalle.
- Deberá reconsiderarse la clasificación como suelo urbano, por no cumplir las condiciones establecidas en el artículo 45.1 del TRLOTAU, de los terrenos incluidos en las siguientes Unidades de Actuación:

- Ua 14.3
- Ua 18.1
- UA 23.1
- UA 24.1
- Ua 24.2
- UA 24.3
- UA 26.4
- UA 26.5
- UA 30.5
- UA 36.1A
- UA 36.1C
- UA 38.1
- UA 38.2
- UA 57.1

- Deberán reconsiderarse los cálculos de incremento del aprovechamiento objetivo, en las Unidades de Actuación donde se produzca, considerando a tal efecto el incremento producido respecto del aprovechamiento objetivo que corresponde a la edificabilidad preexistente lícitamente realizada y no respecto de la establecida en el planeamiento anterior. En consecuencia deberán recalcularse las cesiones correspondientes a reservas de suelo para dotaciones públicas (SG y SL) y de aprovechamiento, para cada una de estos ámbitos. Son los siguientes:

- UA 25.2
- UA 25.3
- UA 25.4
- UA 26.3
- UA 30.1 A
- UA 30.2
- UA 30.3
- UA 31.1
- UA 31.2 A
- UA 31.2 B
- UA 31.2 C
- UA 31.3

Acta 3/2010
Página 21 de 33

- UA.31.4
 - UA 31.5
 - UA 31.8
 - UA 36.1 B
 - UA 37.3
 - UA 37.5
 - UA 37.7
 - UA 37.8
 - UA 38.3
 - UA 42.1
- Las unidades 5.2, 18.2, 26.4, 36.2 y 36.3, tratadas en el POM como ámbitos sometidos a operación de reforma interior, son terrenos sin desarrollar que no están incluidos en la trama urbana, por lo que deben incluirse como unidades de actuación urbanizadoras y aplicar el régimen correspondiente a las mismas.
- Deberán corregirse las cesiones de suelo para dotaciones públicas, aplicando los estándares de calidad urbana previstos en los artículos 31 del TRLOTAU y 21 del RP en las fichas correspondientes a las siguientes Unidades de Actuación Urbanizadoras:
- UAU 23.1
 - UAU 24.1
 - UAU 54.1
 - UAU 57.1
- En relación con las condiciones establecidas en la ficha de UAU 26.8 "TANATORIO", es preciso hacer constar que el uso global asignado a esta unidad de actuación es el de Equipamiento Privado y por consiguiente su aprovechamiento urbanístico tiene la consideración de aprovechamiento lucrativo, en base a lo cual deberá:
- Determinarse las cesiones de suelo para dotaciones públicas que le corresponden, aplicando los estándares de calidad urbana previstos en el artículo 21 del RP (15% de la superficie de la unidad).
- En las fichas de las Unidades de Actuación deberá especificarse el régimen del suelo correspondiente a cada una:
- Suelo urbanizado en ejecución de planeamiento de desarrollo aprobado (Artº 45.1.B del TRLOTAU).
 - Ámbitos sometidos a operaciones de reforma interior (Artº 45.3.A.a del TRLOTAU).
 - Ámbitos con incremento de aprovechamiento (Artº 45.3.A.b del TRLOTAU).
 - Unidades de Actuación Urbanizadora (Artº 45.3.B del TRLOTAU).
- Deberán corregirse y completarse las fichas correspondientes a las Unidades de Actuación en el Suelo Urbano, distinguiendo entre las determinaciones de ordenación estructural y detallada y conteniendo, al menos, la siguiente información:
- OE Objetivos de la Ordenación.
 - OE Superficie Total.
 - OE Superficie total de Sistemas Generales adscritos (Zonas Verdes, Equipamientos, Comunicaciones y % de participación en las infraestructuras generales).
 - OE Superficie bruta del ámbito (sin S.G.)

Acta 3/2010
Página 22 de 33

- 
- OE Uso mayoritario.
 - OE Edificabilidad bruta.
 - OE Densidad poblacional.
 - OE Aprovechamiento existente
 - OE Incremento de aprovechamiento.
 - OE Aprovechamiento atribuido por el POM.
 - OE Porcentaje de cesión de aprovechamiento.
 - OE Porcentaje mínimo de vivienda protegida.
 - OE Cociente de participación, en su caso, en la carga de suelo dotacional.
 - OE Condiciones de desarrollo, donde deberán señalarse todas aquellas circunstancias que afecten el desarrollo del ámbito:
 - Bienes demaniales afectados y medidas de protección que deben tenerse en cuenta en el desarrollo de la actuación.
 - Afecciones existentes (Ámbitos de protección y prevención previstos en la Carta arqueológica, bienes catalogados).
 - Condicionantes señalados en los informes sectoriales que afectan al ámbito.
 - Etc.
 - OD Reservas de suelo para sistemas locales (Zonas verdes, Equipamientos y Aparcamientos Públicos).
 - OD Superficie neta lucrativa.
 - OD Ordenanza de aplicación.

ANEXO SECTORES URBANIZABLES.

Examinado el documento que acompaña a las Normas Urbanísticas denominado. ANEXO SECTORES URBANIZABLES, se considera necesario hacer las siguientes observaciones:

- 
- Deberá indicarse en las fichas de cada sector el número de habitantes por hectárea, sustituyendo el parámetro de densidad de vivienda por el de densidad poblacional, establecido en la Ley 2/2009.
 - Las cesiones de aprovechamiento establecidas para cada sector en su correspondiente ficha de gestión deberá adaptarse a lo establecido en el artículo 68 del TRLOTAU.
 - En la ficha correspondiente al sector denominado "SECTOR Nº 36 PLAN ESPECIAL DEL AERÓDROMO DE VALDEPEÑAS", se establecen dos usos globales, el de infraestructuras y el terciario. Deberá aclararse el carácter público o privado del denominado "uso de infraestructuras", estableciendo en su caso el porcentaje de edificabilidad que corresponde a cada uno de los dos usos y determinando el aprovechamiento urbanístico total.
 - En las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable que constituyen Áreas de Reparto únicas y que tienen adscritos Sistemas Generales externos, deberán definirse con exactitud, las características y localización de los mismos. Son los sectores denominados: SECTOR Nº 32, SECTOR Nº 33 y SECTOR Nº 34, localizados en el núcleo urbano de "Baños del Peral".
 - En la ficha correspondiente al sector denominado SECTOR 38 "PARQUE DEL VINO", con uso global residencial, deberá corregirse lo siguiente:
 - Las cesiones de suelo correspondientes a dotaciones públicas, puesto que no cumplen los estándares mínimos establecidos en los artículos 31 del TRLOTAU y 22 del RP.

Acta 3/2010
Página 23 de 33

- La reserva de edificabilidad residencial con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún tipo de protección pública no se ajusta a lo establecido en el artículo 24.3 del TRLOTAU, donde se establece que para poblaciones superiores a 10.000 habitantes deberá reservarse un mínimo del 50% de la edificabilidad residencial.
- Los sectores de suelo urbanizable denominados: "El Ángel", S-18 NNSS, 14-A FASE II NNSS y 14-B, no cumplen los estándares mínimos de reservas de suelo para dotaciones públicas, por lo que deberán corregirse los datos señalados en sus fichas correspondientes, adaptándolos a lo establecido en los artículos 31 del TRLOTAU y 22 del RP.

ANEXO ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO.

El documento que acompaña a las Normas Urbanísticas del POM, denominado "ANEXO AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO", deberá contener todos aquellos ámbitos correspondientes al suelo urbano no consolidado y al suelo urbanizable, delimitados en las vigentes Normas Subsidiarias de Valdepeñas, cuyo desarrollo se haya producido durante la vigencia de las mismas, debiendo aportarse al menos, para cada uno de ellos, la siguiente documentación:

- De los planes y documentos aprobados para el desarrollo de cada uno de los ámbitos indicados:
 - Ordenanzas edificatorias, en su caso.
 - Planos de Ordenación detallada.
- Certificación de la publicación de la aprobación definitiva y de la recepción de las obras de urbanización, en su caso.

Entre los ámbitos referidos pueden señalarse los Sectores nº 1, 3, 4, 6, 13, etc. Y los Polígonos nº 3, 15, 21, 19, 40, 16, etc. cuyo desarrollo parece haberse producido sin que se aporte la documentación correspondiente.

7.- Memoria de Infraestructuras.

Se incluye en el POM de Valdepeñas un Anexo denominado "Memoria de Infraestructuras" en el que se avanza el diseño de las futuras Infraestructuras Generales de Saneamiento, Abastecimiento de Agua y Suministro de Energía Eléctrica, además de un estudio de la definición de la línea límite de la edificación en el corredor de la carretera N-IV.

En el documento se señala la necesidad de construir determinadas instalaciones correspondientes al Sistema General de Infraestructuras, tales como:

- Una nueva EDAR.
- Tanques de tormentas.
- Nuevo depósito de Regulación del Abastecimiento de Agua Potable.
- Etc.

Los cuales requieren la previa disponibilidad del suelo necesario para su ejecución sin que en los planos de ordenación, denominados O-5 SISTEMAS GENERALES, se delimiten las parcelas correspondientes, ni se defina en la Memoria Justificativa el modo de obtención de las mismas.

4.- Modificación Puntual nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136 del Reglamento de Planeamiento).

Acta 3/2010
Página 24 de 33

La ponente D^a Virginia Cavia Cuesta a las 13:05 horas, pasa a explicar el siguiente asunto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, una referencia a su tramitación y al informe técnico.

El objeto de la Modificación Puntual N^o9 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real es recoger las determinaciones que posibiliten la autorización para la ejecución de una planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección en el paraje denominado "Cabeza de Palo". Afecta al polígono 207, parcela 466; polígono 210, parcelas 219, 652 y 9009, ocupando una superficie total de 40.000 m².

En cuanto a su justificación se considera necesario recoger expresamente el uso de planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición para que sea posible la calificación urbanística en suelo no urbanizable de una planta de esas características, según acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 04 de noviembre de 2009. El entorno afectado es una zona deteriorada por la existencia de antiguas canteras de puzolana no restauradas, vertido de residuos y escombros. No existen perfiles singulares de relevante interés. Se trata de una actuación de carácter temporal que permite, al finalizar el proceso, la restitución del relieve natural.

Se interroga por la Presidencia al representante de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre los trabajos de revisión de planeamiento general de Ciudad Real, que han sido sometidos a su consideración, y, en particular, sobre si dicha revisión plantea también la retirada de las protecciones actualmente vigentes al entorno de las parcelas donde se ubicaría la planta de tratamiento de residuos, o bien dichos trabajos se limitan a recoger el ámbito de esta modificación puntual. El representante D.Gerardo Morales, Jefe de Servicio de Evaluación Ambiental, responde que la retirada de la protección afecta también al entorno según lo planteado desde el Ayuntamiento de Ciudad Real.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

"De conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 del TRLOTAU, 136 del Reglamento de Planeamiento y 8.1, letras f) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación Puntual n^o 9 del PGOU de Ciudad Real, si bien, previamente a la aprobación definitiva por el Consejero, se deberán remitir tres copias de la documentación tanto en papel como en soporte informático debidamente diligenciadas de aprobación inicial en las que se incluya la documentación refundida a fin de reemplazar la antigua documentación, incluyendo para su subsanación las siguientes consideraciones realizadas:

- En el texto añadido a los artículos 6.5.3, 6.5.5 y 6.5.6 se deberá incluir la referencia a las condiciones medioambientales preventivas, correctoras y compensatorias

Acta 3/2010
Página 25 de 33

establecidas por las Resoluciones de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medioambiente de Ciudad Real de fechas 07-06-2009 y 01-03-2010.

Uso permitido: Planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición localizada en Polígono 207 Parcela 466, Polígono 210 Parcelas 219, 652, 9009 ocupando una superficie total del 4 Ha. Según delimitación y condiciones medioambientales adjuntas.

Dichas condiciones deberán adjuntarse como anexo a las normas urbanísticas y formar parte de ellas.

- Las Resoluciones de la Delegación de Ciudad Real de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente de fechas 07-05-2009 y 01-03-2010 ubican la actuación en el Polígono 210, parcela 219 y polígono 207, parcela 466. Sin embargo en los documentos de la Modificación Puntual nº 9 comprenden además las parcelas 652 y 9009 del polígono 210. Se deberá aclarar esta situación y, en su caso, aportar los informes que proceda.

Así mismo se observa que en el plano "usos globales y estructura orgánica del suelo" a escala 1/25.000 así como en la serie de hojas del plano 2 a escala 1/2000 del PGOU de Ciudad Real, el paraje denominado Cabeza de Palo se califica como uso global Sistema General de Espacios Libres y de Zonas Verdes. Sin embargo, según se concluye en el informe técnico municipal de fecha 8 de enero de 2010 y en la Declaración de fecha 22 de enero de 2010 de la Comisión Interpretativa del PGOU de Ciudad Real, se entiende justificada la existencia de un supuesto error material en la calificación como Sistema General de espacios libres el paraje denominado Cabeza de Palo, por lo que no se tendrá en cuenta dicha calificación. Se podrá tramitar, en su caso, una corrección del error material desligada del presente expediente de la Modificación Puntual nº 9."

5.- Plan Parcial de Mejora del Sector S-06-I.a de las Normas Subsidiarias de Gerindote (Toledo). Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).

Siendo las 13:08 horas, la ponente D^a Virginia Cavia Cuesta inicia la exposición del punto 5 del orden del día, siguiendo con la explicación del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal.

Se pretende la modificación de las NNSS de Gerindote para el Sector S-06I con objeto de dividirlo en dos nuevos sectores: el S-06 IA y el S-06 IB.

El Sector S-06 IA se desarrolla mediante el presente Plan Parcial de Mejora, que se incluye como alternativa técnica de un Programa de Actuación Urbanizadora, promovido por "Desarrollos empresariales La Mancha S.L.", estableciendo su ordenación detallada.

La Comisión a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

Acta 3/2010
Página 26 de 33

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 39.3 del TRLOTAU, 120.5 del Reglamento de Planeamiento y 8.1, letra j) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el Plan Parcial de Mejora del Sector S-06-I.a de las Normas Subsidiarias de Gerindote (Toledo), en cuanto a la modificación producida en la banda de zona verde de protección de la carretera de la Puebla de Montalbán con el fin de ubicar una rotonda de acceso al sector, debido a que el establecimiento de la ordenación detallada para el desarrollo de los sectores ubicados a ambos lados de la carretera y su conexión con la misma conllevan, necesariamente, la interrupción de la banda de zona verde prevista, si bien, se deberá aportar informe actualizado sobre la autorización para la rotonda y los accesos por parte de la administración titular de la carretera afectada.

Asimismo se informa que el expediente requiere dictamen favorable del Consejo Consultivo y que previamente a su remisión a dicho organismo se deberá aportar el mencionado informe.”

6.- Plan de Ordenación Municipal de Santa Cruz de la Zarza (Toledo). Levantamiento de suspensión de la zona comprendida entre los Sectores I-1 e I-2. Informe según el artículo 39.5 del Texto Refundido de la LOTAU (120.3 del Reglamento de Planeamiento).

A las 13:16 horas continúa la sesión, con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día, por parte de D^a Virginia Cavia Cuesta.

Durante la redacción del Plan de Ordenación Municipal se ejecutaron obras de urbanización en la zona industrial, al sur del casco urbano, sobre terrenos que no contaban con infraestructuras ni edificaciones y que, por consiguiente, no podían tener la clasificación de urbanos. La mayor parte de estos terrenos se incluyó como suelo urbanizable en las primeras fases de la tramitación del Plan, si bien, para la aprobación definitiva, se clasificaron como suelo urbanos consolidados, a la vista de las obras de urbanización existentes.

Debido a que, como ya se ha comentado, estas obras se ejecutaron de forma irregular durante la tramitación del POM, la Comisión Provincial de Urbanismo condicionó la aprobación definitiva de la zona comprendida entre los dos sectores industriales a informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.

Para el levantamiento de la suspensión, el Ayuntamiento aporta nueva documentación del POM, en donde se incluyen la mayoría de los terrenos afectados como suelo urbanizable dentro del Sector industrial I-2, para su regularización cuando se desarrolle el referido sector, sin incluir las parcelas situadas en el límite este del suelo urbano, a las que da servicio un vial ejecutado en la misma actuación por la que se suspendió la aprobación de la zona.

Acta 3/2010
Página 27 de 33

La Comisión, a la vista del expediente, del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 39.5 del TRLOTAU, 120.3 del Reglamento de Planeamiento y 8.1, letra k) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el levantamiento de la suspensión de la zona comprendida entre los Sectores I-1 e I-2 del Plan de Ordenación Municipal de Santa Cruz de la Zarza, por no eliminar de la delimitación de suelo urbano consolidado las parcelas situadas en su límite este, y adscribirlas al Sector de Suelo Urbanizable I-2, ya que se encuentran en la misma situación que los terrenos contiguos del citado Sector, en base a las siguientes consideraciones:

Primera.- Objeto del informe



El expediente se remite para informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 18 de diciembre de 2002, en el que literalmente se dice:

La zona comprendida entre los sectores I-1 e I-2 citada anteriormente, quedará en suspenso hasta obtener informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.

El punto en el que se cita esta zona, literalmente dice:



La zona comprendida entre los Sectores I-1 e I-2 que se encontraba sin consolidar en la aprobación inicial del POM, aparece como suelo urbano de actuación directa en el documento remitido para aprobación definitiva, por lo que ésta, para la citada zona, queda condicionada al informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo, según el artículo 39.5 de la LOTAU.

Por tanto, el informe de la Comisión Regional debe centrarse en las determinaciones que se recogen en el POM y que afecten al régimen del suelo de la zona comprendida entre los Sectores I-1 e I-2 que se encontraba sin consolidar, y que el POM clasificó como suelo urbano consolidado gracias a la ejecución irregular de unas obras de urbanización durante su tramitación.

Segunda.- Ámbito del informe

Efectivamente el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 3 de abril de 2002 adoptó dejar en suspenso, entre otras, la zona comprendida entre los Sectores I-1 e I-2 a excepción de lo clasificado como urbano en los planos aportados en el Informe previo, tal y como se recogía en el acuerdo de la propia Comisión de fecha 8 de octubre de 2001, transcrito en el de abril de 2002, y que literalmente decía:

Segundo: Dejar en suspenso la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal en aquellas zonas que aparecían clasificadas como suelo urbanizable en el trámite de informe previo y que ahora, en el trámite de aprobación definitiva, aparecen clasificadas como urbanas de actuación directa; hasta tanto el Ayuntamiento no subsane las deficiencias observadas, con la aprobación plenaria de las modificaciones a que diese lugar y remitir de nuevo el documento, por ejemplar triplicado y convenientemente diligenciado, para que a

Acta 3/2010
Página 28 de 33

la vista del mismo la Comisión Provincial de Urbanismo adopte el acuerdo que proceda, de conformidad con lo establecido en el artículo 37.5 de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá aportar un plano en el que quede claramente definidas y localizadas las zonas referidas en el presente apartado.

Se reconocía por tanto en el propio acuerdo que la zona había que definirla y localizarla claramente en el Plan, y que a la vista de la nueva documentación al Comisión decidiría. Posteriormente, a la vista de la documentación aportada por el Ayuntamiento, la Comisión de 18 de diciembre de 2002 acuerda suspender la zona comprendida entre los Sectores I-1 e I-2 que se encontraba sin consolidar, hasta obtener informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.

En consecuencia, debemos analizar las obras de urbanización que se ejecutaron irregularmente y los terrenos que han obtenido la condición de suelo urbano consolidado por dicha ejecución.

Una parte importante de los terrenos afectados se incluye en el Sector I-2 para el levantamiento de la suspensión y posterior aprobación definitiva de la zona, pero algunas parcelas que obtienen la condición de solar a través de estos viales, las ubicadas al este del suelo urbano consolidado, siguen sin clasificarse como suelo urbanizable.

Como ya se ha indicado, en el informe el arquitecto redactor presenta fichas de las parcelas catastrales para "justificar" su situación de suelo urbano, pudiéndose comprobar visiblemente gracias a esta documentación los terrenos y parcelas que obtienen los servicios a través de las calles ilegales.

Tercera.- Cumplimiento de la normativa

El artículo 181.1 del TRLOTAU establece que

La innovación del planeamiento no implicará la legalización automática de las operaciones clandestinas o ilegales realizadas bajo un planeamiento anterior. La legalización de las actuaciones realizadas de forma clandestina requerirá la tramitación y aprobación del expediente al que se refiere el artículo 178 de esta Ley.

En ningún caso, la legalización podrá significar la vulneración de los principios, valores y bienes constitucionales proclamados en la presente Ley.

Y el último párrafo del punto 2 del artículo 178 del TRLOTAU dispone

El proyecto de legalización deberá acompañar, los instrumentos de ordenación, proyectos técnicos y demás documentos precisos para la verificación del tipo de control urbanístico que sea aplicable en cada caso. En el proyecto se deberán incluir las operaciones de adaptación de la actuación a la ordenación urbanística y de reducción del impacto ambiental o cultural, si ello fuera procedente.

Por consiguiente, el planeamiento no debe reconocer derechos obtenidos por la ejecución de actuaciones irregulares, sin que se establezcan las cargas correspondientes a los deberes

Acta 3/2010
Página 29 de 33

derivados de la transformación del suelo, partiendo de la situación de los terrenos anterior a las obras ejecutadas.

Con la aprobación del planeamiento remitido para el levantamiento de la suspensión, los terrenos ubicados al este dentro del suelo urbano consolidado, obtendrían todos los derechos inherentes a esta clasificación, gracias a la ejecución de unas obras irregulares y sin cumplir ningún deber de cesión de suelo de estándares de calidad ni aprovechamiento, lo que supondría una clara vulneración de los principios, valores y bienes constitucionales proclamados en la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Para velar porque efectivamente estos deberes se recojan en el planeamiento, la Ley exige el informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo, hoy denominada Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Asimismo se recuerda al Ayuntamiento de Santa Cruz de la Zarza, que tal y como indicaba el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 8 de octubre de 2001, recogido en el de abril de 2002, *cuando se requiera la apertura de un nuevo viario o cuando para dos o más parcelas sea necesario ejecutar obras de urbanización, se deberá constituir una Actuación Urbanizadora que abarque todas las fincas afectadas, actuando a continuación como una Unidad de Actuación y estableciendo su desarrollo y cesiones de acuerdo con la Ley 2/98 LOTAU.* – debido a que se observa que dentro del suelo clasificado como urbano consolidado, el planeamiento prevé la ejecución de dos nuevos viales perpendiculares a la calle Sendilla del Doctor, sin que se prevea la delimitación de unidades de actuación. Estos viales no se realizaron durante la tramitación del POM y, por consiguiente, no son objeto de este informe.”

7.- Modificación Puntual nº 1 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Salvacañete (Cuenca). Informe según el artículo 39.5 del Texto Refundido de la LOTAU (120.3 del Reglamento de Planeamiento).

Siendo las 13:31 horas, la ponente Dña. Virginia Cavia Cuesta inicia la exposición del punto 7 del orden del día, refiriéndose a la tramitación del expediente y realizando una exposición del informe técnico.

El objeto de la presente modificación es la reclasificación de suelo rústico de reserva y de especial protección de cauces situado al norte del casco urbano de Salvacañete, separado del pueblo por la carretera N-420 y delimitado al norte por el Arroyo de las Salinas, para crear suelo urbano de reserva de uso industrial de 41.327,19 m² de superficie, fijando la forma de gestión y estableciendo el ámbito y las condiciones de desarrollo. Parte de las infraestructuras que se ubican en el viario interior se encuentran ejecutadas por lo que el expediente requiere informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

La Comisión a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

Acta 3/2010
Página 30 de 33

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 39.5 del TRLOTAU, 120.3 del Reglamento de Planeamiento y 8.1, letra k) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, debido a que se establecen los estándares de calidad urbana establecidos en el TRLOTAU y en el Reglamento de Planeamiento y, que la actuación llevada a cabo por el Ayuntamiento de Salvacañete de “adelantar” las obras de saneamiento y movimientos de tierras se puede considerar clandestina, acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación Puntual nº 1 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Salvacañete, debiéndose incluir en la documentación refundida la situación de la Estación Depuradora, con la calificación correspondiente de los terrenos y la ubicación de los colectores principales, además de revisarse el cumplimiento del contenido de la Evaluación Ambiental de la Modificación Puntual y corregirse la justificación de los estándares de calidad urbana descontándose los 48 m² de centros de transformación, según establece el artículo 23 del Reglamento de Planeamiento, previamente a su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca.”

8.- Prórroga del plazo de ejecución material del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Sur-VI del Plan de Ordenación Municipal de Quer (Guadalajara) (antiguo Sector IV de las NNSS). Informe según el artículo 110.3.b) del Texto Refundido de la LOTAU.

Siendo las 13:38 horas, la ponente D^a Virginia Cavia Cuesta interviene de nuevo para exponer el siguiente punto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal.

Con fecha 9 de marzo de 2010, tiene entrada en esta Consejería escrito del Ayuntamiento de Quer en el que solicita una ampliación del plazo de ejecución de Programa de Actuación Urbanizadora del Sector VI del POM de Quer, antiguo Sector 4, todo ello en virtud de lo establecido en el artículo 110.3.b del TRLOTAU.

El Ayuntamiento de Quer con fecha 9 de abril de 2010, informa favorablemente la solicitud de ampliación del plazo de ejecución de las obras manifestando que el Sector se encuentra prácticamente urbanizado, a falta de una capa de rodadura de asfalto y colocación de faroles, no obstante se le ha exigido al Agente Urbanizador el incremento de la garantía prestada en su día mediante aval por el importe que el técnico municipal ha considerado para garantizar el total de la urbanización pendiente. Manifiesta el Ayuntamiento que el interés general justifica el que se autorice la prórroga, por las siguientes razones:

- Permite culminar las obras de urbanización acompañando las mismas a la grave situación económica
- Al haber prestado garantía suficiente estima que el interés general no se encuentra defraudado
- El propio Agente Urbanizador ha iniciado la edificación de dos manzanas, por lo que se presume que la recepción de las obras de urbanización se produzca en el mejor estado.

Acta 3/2010
Página 31 de 33

- Al no estar habitada la zona, el no tener colocadas las farolas, aunque si compradas, favorece la no intrusión de ladrones que deteriorarían la urbanización.

La Comisión, a la vista del expediente, del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

“De conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3b) del TRLOTAU, y 8.1 letra ñ) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la ampliación del plazo de ejecución de las obras de urbanización del Sector SUR VI del POM de Quer, solicitada por el Agente Urbanizador Los Enebro Inversiones, S.A. por un plazo de 4 años a contar desde la finalización del plazo anterior, es decir desde el 23 de mayo de 2008, teniendo en cuenta el interés general de ese municipio, la coyuntura económica y en definitiva el cumplimiento del fin de la actuación urbanizadora.”

9- Resolución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 6-4 del Plan de Ordenación Municipal de Mondéjar (Guadalajara). Informe según el artículo 125 del Texto Refundido de la LOTAU.

A las 13:41 horas, continúa la sesión de la Comisión por parte de la ponente D^a Virginia Cavia Cuesta con la exposición del último asunto incluido en el orden del día. Abandona la sala el representante de la Confederación Regional de Empresarios de Castilla-La Mancha, D. David Rodríguez de Arce.

El presente informe tiene por objeto la apertura de expediente para la resolución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 6-4 del Plan de Ordenación Municipal de Mondéjar (Guadalajara), que fue adjudicado a con fecha 29 de marzo de 2007 a la mercantil Grupo 200, S.A, por incumplimiento de la falta de inicio material de las obras de urbanización en los plazos establecidos en el convenio urbanístico, así como no haber completado la garantía de promoción hasta el 7 por 100 de los costes de urbanización en los plazos establecidos, en orden a interesar de esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo el preceptivo informe establecido en el artículo 125 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el TRLOTAU.

La Comisión, a la vista del expediente, del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

“De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del TRLOTAU, y 8.1 letra ñ) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR la posible resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 6-4 del Plan de Ordenación Municipal de Mondéjar (Guadalajara), acordada a favor de la mercantil Grupo 200, S.A. estimándose que efectivamente podría ser causa de resolución, el incumplimiento de la falta de inicio material de las obras de urbanización dentro de los plazos fijados en el convenio urbanístico suscrito, así como no haber completado la garantía de promoción hasta



Acta 3/2010
Página 32 de 33

el 7 por 100 de los costes de urbanización en los plazos establecidos, sin perjuicio de que el Ayuntamiento valore la posibilidad de resolución por mutuo acuerdo instada por el Agente Urbanizador en cuanto convenga a los intereses generales, debiéndose cumplir en todo momento los procedimientos y requisitos establecidos legalmente, y teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

Primera: Según lo dispuesto en el artículo 125 del TRLOTAU, las relaciones derivadas de la ejecución del PAU se regirán, entre otras cosas, por lo dispuesto en los actos adoptados para el cumplimiento de la Ley en relación con el propio Programa así como, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.

Segunda: Tal y como se desprende de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 30/2007, de Contratos del Sector Público, "los expedientes iniciados antes de la entrada en vigor de la citada ley se regirán por la normativa anterior", por lo que será de aplicación el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Tercera: Según se recoge en el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 17 de diciembre de 2009 y del expediente remitido a esta Dirección General, la mercantil Grupo 2000, S.A. ha incumplido la obligación esencial del Convenio determinado por la falta de inicio material de la obras de urbanización dentro de los plazos fijados en el convenio urbanístico suscrito, así como no haber completado la garantía de promoción hasta el 7 por 100 de los costes de urbanización en los plazos establecidos, todo ello de conformidad con el artículo 110.3b) y d) del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), que establece que "los Programas de Actuación Urbanizadora preverán el inicio de su ejecución material dentro del primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio". En el presente caso se demoró más de un año la firma del contrato y, cuando finalmente se firmó, no se ha realizado hasta la fecha del referido acuerdo actuación alguna, salvo la propuesta de modificación del sector que fue desestimada. Así, según lo dispuesto, y en el mismo orden de cosas, el artículo 111 del TRLCAP, de aplicación supletoria establece en su apartados d) y g), respectivamente, que "son causa de resolución del contrato: La falta de presentación por el contratista de la garantía definitiva y el incumplimiento de las obligaciones contractuales esenciales"; lo que puede inferirse del expediente remitido a esta Dirección General de Urbanismo.

Cuarta: Corresponderá por tanto, al Ayuntamiento de Móndejar la resolución de la adjudicación y la determinación de las consecuencias y la situación resultante de la cancelación de la programación, según las estipulaciones contenidas en la proposición jurídico-económica y en el convenio urbanístico firmado para la ejecución del referido PAU, siendo de aplicación lo dispuesto en los preceptos de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y teniendo en cuenta que según lo dispuesto en su artículo 97.1 y en el 54.10 de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre del Gobierno y el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, la resolución del contrato que se acordará por el órgano de contratación requerirá dictamen del Consejo Consultivo, cuando se formule oposición por parte del contratista. En este

Acta 3/2010
Página 33 de 33

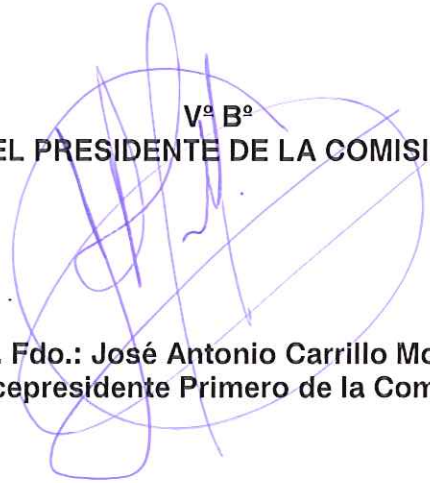
sentido citar STS (Sala de lo Contencioso- Administrativo, Sección 5) RJ 2008/1881 de 5 de febrero y de 6 de junio de 2007 RJ 2007/4829, en las que se señala que la ejecución urbanística concedida por el Ayuntamiento al agente urbanizador reúne las características de una obra pública y tiene la naturaleza propia de un contrato de obras y habrá de respetar los principios de la LCAP, por consiguiente, el cauce procedimental que deberá seguir el Ayuntamiento es el establecido en el artículo 57 de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre del Gobierno y el Consejo Consultivo, *“Las Corporaciones Locales de Castilla-La Mancha solicitarán el dictamen del Consejo Consultivo, a través de la Consejería de Administraciones Públicas, cuando preceptivamente venga establecido en las leyes. Igualmente a través del Consejero de Administraciones Públicas podrán solicitar dictamen facultativo cuando así lo acuerde el Pleno de la Corporación Local.*

Quinto: En cuanto a los efectos de la resolución, el artículo 113 de la LCAP señala que el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida de la garantía, señalándose que el contratista deberá indemnizar a la Administración por los daños y perjuicios ocasionados, haciéndose efectiva en primer término sobre la garantía constituida sin perjuicio de la subsistencia de responsabilidad del contratista si la cantidad excediese de la garantía incautada.”

10.- Ruegos y preguntas.

Una vez adoptado el último acuerdo del orden del día, la Presidencia de la Comisión abre el turno de ruegos y preguntas.

El Presidente de la Comisión, no formulándose ningún ruego ni pregunta sobre asuntos propios de la Comisión Regional, levanta la sesión siendo las trece y cuarenta y cinco minutos del día 14 de mayo de dos mil diez.



Vº Bº
EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

P.A. Fdo.: José Antonio Carrillo Morente
Vicepresidente Primero de la Comisión

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



Fdo.: Paula Botija Polo