

En Albacete, siendo las 10:00 horas del día 14 de marzo de 2016, se reúne, en segunda convocatoria, en la Sala de Juntas de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete, la Comisión de Concertación Interadministrativa, contando con los siguientes asistentes:

Presidenta: **D.ª Amparo Torres Valencoso.**
Directora Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.

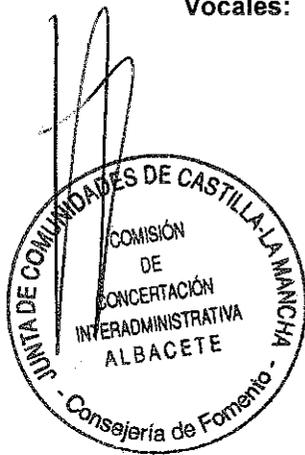
Vocales:

D.ª María Teresa Rico Sánchez, en representación de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Albacete.

D. Ángel Cuélliga Rodríguez, en representación de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

D.ª Eloisa Martínez Rodríguez, en representación de la Dirección Provincial de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas.

D. Raúl E. Sánchez Guerra, en representación de la Dirección Provincial de la Consejería de Sanidad.



Se incorpora cuando se está tratando el punto 2º del Orden del Día:
D. Francisco Javier Vercher Ureña, en representación de la Administración del Estado.

Ponente: **D.ª Teresa Botija Polo**
Jefa de Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.

Secretario: **D. Manuel Jesús Pérez Tébar.**
Jefe de Sección del Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.

Asimismo, asisten como invitados, con voz pero sin voto, a participar en el debate de los puntos del Orden del Día que se indican, las personas que, a continuación, se relacionan:

- Punto 2º del Orden Día: Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Valdeganga, D. Fermín López Sarrión, acompañado del Técnico Municipal y de los Técnicos redactores del POM.

Inicia la sesión la Sra. Presidenta de la Comisión, y a continuación se pasa al examen del siguiente Orden del Día:

1.- Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior, celebrada el día 2 de junio de 2015.

El acta de la sesión anterior, celebrada el día 2 de junio de 2015, era conocida previamente por los asistentes a quienes se les remitió con anterioridad a la convocatoria, por lo que la Sra. Presidenta propone que se evite su lectura, y con la conformidad de todos los asistentes, se aprueba por unanimidad.

2.- **VALDEGANGA. Expte. PL 7/09. Plan de Ordenación Municipal.**

Se cede el turno de palabra a la Ponente, quien procede a la explicación de la propuesta del informe único de concertación elaborado a la vista de los informes emitidos por los distintos órganos sectoriales, que previamente se han recibido por el Ayuntamiento y de los informes de los técnicos de esta Dirección Provincial.

La Comisión de Concertación Interadministrativa, visto el informe de la Ponente, acuerda por unanimidad:

Primero.- Emitir el informe previsto en el art. 10.6 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y art. 135.2.b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, con las consideraciones y observaciones que, a continuación se detallan:

A) En cuanto al expediente administrativo tramitado:

- No consta en el expediente informe de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental de la Consejería de Agricultura sobre el Informe de Sostenibilidad Ambiental. En todo caso, se recuerda al Ayuntamiento que no debería realizar la aprobación inicial del POM en tanto no obtenga el acuerdo favorable a la Memoria Ambiental de conformidad con lo previsto en el art. 31 de la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha.
- Deberá darse cumplimiento a lo requerido por la Confederación Hidrográfica del Júcar con fecha 09/11/2012 a fin de obtener el informe favorable de la misma, de acuerdo con el art. 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Dada la existencia de alegaciones en la fase de información pública, las mismas deberán ser resueltas, estimándose o no, previo informe técnico-jurídico mediante acuerdo plenario adoptado por mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación. Se recomienda se analicen y resuelvan con carácter previo a la aprobación inicial del POM con el fin de que se introduzcan las modificaciones a las que dé lugar la estimación o desestimación de las mismas antes de la adopción del acuerdo. Se deberá notificar el acuerdo alcanzado a cada uno de los alegantes.
- Se remitirá un listado con los datos completos de los alegantes con el fin de que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo pueda notificar sus acuerdos.
- Una vez realizadas las correcciones oportunas se deberá solicitar nuevo informe de aquellas entidades u organismos que hubiesen señalado deficiencias (Ministerio de Defensa, Confederación Hidrográfica del Júcar, Consejería de Agricultura- Servicio de Montes y Espacios Naturales, Dirección General de Carreteras de la Junta de Comunidades, Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales, Servicio de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, etc...). No se debería proceder a la aprobación inicial del Plan de Ordenación hasta que se corrijan las deficiencias señaladas por los diversos informes sectoriales y sea ello comprobado por los emisores de los informes.
- Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el último párrafo de la letra A) del número 2 del artículo 36 del TRLOTAU, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, y se procederá en consecuencia una vez aprobado inicialmente el POM.



- La aprobación del documento denominado "ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA EDIFICACION Y LA URBANIZACIÓN", no es competencia de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sino del Ayuntamiento de Valdeganga a través del procedimiento establecido en la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

B) Resumen de las consideraciones derivadas de los informes sectoriales emitidos:

Administración Estatal:

- Ministerio de Defensa. D.G. Infraestructura.- Emite informe el 29/11/2012 señalando que parte del término municipal de Valdeganga se encuentra dentro de la zona de seguridad lejana del Campo de Tiro y Maniobras de Chinchilla (CENAD) y remite plano en el que se representan los perímetros del citado campo en el que se refleja la zona de seguridad incluida en el término municipal delimitada por la carretera CM-332 y el lugar denominado "Casa del Puerto Llano", a fin de que sea incluido en el POM.
- Confederación Hidrográfica del Júcar.- En su informe de fecha 09/11/2012 realiza las siguientes consideraciones:

- En materia de afección a cauces, señala existen terrenos en la pedanía de Puente Torres clasificados como Suelo Urbano y Urbanizable que ocupan la zona de policía del Río Júcar y que consultada la documentación obrante en ese Organismo y el estudio relativo al Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables resulta que parte de estos terrenos se encuentran dentro de la zona de flujo preferente y en la zona de avenidas para un periodo de retorno de 100 y 500 años, debiendo todo ello ser considerado en la delimitación de suelo.

Por tanto, se emite informe desfavorable en relación con los terrenos que se encuentran en la zona de flujo preferente ya que, de acuerdo al art. 9 RDPH, cualquier actividad en dicha zona se considera vulnerable frente a las avenidas suponiendo una reducción significativa de la capacidad de desagüe y no siendo autorizable.

Asimismo, para los terrenos incluidos en la zona de policía de cauces que resulten ubicados en zonas inundables para un periodo de retorno de 500 años, recuerda que será la Administración competente en materia de ordenación territorial y urbanística la que determine la idoneidad del uso pretendido.

- En materia de saneamiento y depuración, recuerda la prohibición de vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales salvo que se cuente con la preceptiva autorización administrativa así como la necesidad de contar también con autorización del Organismo de cuenca para el vertido de aguas pluviales.
- En materia de abastecimiento, se señala que las necesidades actuales del municipio, considerando una dotación de 180 litros/habitante/día, sería de 156.762 m³ anuales. Se estima que para el año horizonte del plan, las necesidades en Suelo Urbano Consolidado serían de 181.961 m³ anuales y para el desarrollo del Suelo Urbano No consolidado y Suelo Urbanizable de 89.296 m³. Por tanto, las necesidades totales para el año horizonte ascenderían a 271.257 m³, estimándose una población total de 3.492 habitantes permanentes y 5.447 habitantes estacionales.

El Ayuntamiento de Valdeganga acredita una concesión actual de 151.000 m³/ año, volumen que no permitiría atender ni siquiera a las necesidades actuales. Existe un expediente de concesión en trámite para un volumen máximo anual de 274.033 m³, en el que se observa una discrepancia respecto a las dotaciones empleadas para calcular

las necesidades hídricas con respecto al POM ya que en el proyecto de concesión se considera una dotación de 220 litros/habitante/día y en el POM se contempla 180 litros/habitante/día, máxime teniendo en cuenta que en la Memoria Justificativa del POM se habla que en el año 2.007 habría resultado un consumo de 350 litros/habitante/ día, por lo que se solicita aclaración al respecto

No obstante, se concluye que los derechos con los que cuenta actualmente el Ayuntamiento son insuficientes para la demanda actual y el incremento previsto y dado que el nuevo expediente de concesión se encuentra todavía en trámite, se informe desfavorablemente el POM de Valdeganga.

Administración Autonómica.

- Consejería de Agricultura. Servicio de Montes y Espacios Naturales. - En su informe de fecha 25/10/2012 se realizan las siguientes consideraciones:

- En la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Natural se considera que el uso residencial es incompatible con la mejor conservación y características de este régimen por lo que debe ser prohibido.
- En la parte sur del municipio existe una zona que es un hábitat propicio para la presencia de avifauna esteparia protegida y en la que debería garantizarse la conservación del mismo. Estos valores se describen en la Memoria Justificativa y en las Normas Urbanísticas pero no se tiene constancia en la documentación gráfica que se haya delimitado y clasificado como suelo rústico no urbanizable de especial protección. Se aporta CD con la información necesaria para su delimitación. En esta zona, en el caso concreto de las líneas eléctricas aéreas que la atraviesan deberá cumplirse el R.D. 1432/2008 (tal y como se recoge en la pag. 151 de las Normas Urbanísticas) sino también el Decreto 5/1999, de 2 de febrero.
- Los límites del LIC y ZEPA "Hoces del Río Júcar" no se ajustan exactamente a los que figuran en el Servicio de Montes y Espacios Naturales. Se adjunta CD con la información disponible.
- En los planos de clasificación del municipio, se superponen sobre el mismo terreno diferentes tramas que corresponden a diferentes clases de suelo. Según el art 5.2 del Reglamento de Suelo Rústico, las zonas en las que ocurre este hecho deberían incluirse en la clasificación que le otorgue mayor protección y aparecer como tal en el plano de clasificación. Se deberá adscribir cada zona a una única clase de suelo, independientemente de que en planos de detalle complementarios y en las normas urbanísticas, etc., sean tenidas en cuenta las necesidades de protección resultantes de las diferentes subcategorías que confluyan en él.

Por su parte, la Dirección General de Montes y Espacios Naturales, en su informe de fecha 18/10/2012, en relación con el Informe de Sostenibilidad Ambiental, señala:

- No se considera sostenible triplicar la actual superficie urbana de la pedanía de Puente Torre, que además, quedaría en colindancia con masas boscosas clasificadas de suelo rústico de protección natural.
- En el plano de clasificación aportado en el ISA hay fallos en las tramas y en la leyenda de los suelos delimitados como de protección natural, deberá adecuarse al Plano de Ordenación O.E. 1.1 que si es correcto.
- En cuanto a lo usos en Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural se estará a lo dispuesto en el art. 12 del Reglamento de Suelo Rústico.



- Consejería de Agricultura. Servicios Periféricos. - En informe de fecha 4/10/2012 señala que se llevaron a cabo actuaciones de concentración parcelaria en el año 1971 que afectaron a 4.242 Ha. por lo que consideran que dicho suelo rústico debería calificarse en razón de su potencialidad agraria.
- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales. - Emite informe con fecha 15/04/2013 con las siguientes conclusiones:
 - Se completará el programa específico de actuación en materia de accesibilidad incluido en el POM indicando el orden de prioridades y plazos para la adecuación progresiva de los espacios públicos a los requisitos de accesibilidad.
 - Se observa que no se ha tenido en cuenta en todo el documento la normativa en materia de accesibilidad más reciente, concretamente la Orden VIV, así como el DB SUA 9 del CTE, en este sentido se revisará el contenido de:
 - El Capítulo 6 de la Memoria Justificativa, Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas y artículos 5 y 27 de las Ordenanzas Municipales, donde se incluirá la mencionada legislación y se eliminará la alusión al R.D. 556/1989, de 19 de mayo, actualmente derogado.
 - El punto 3.1.2 de la Memoria Justificativa y los artículos 4.2.8, 4.2.9, 5 y 29 de las Ordenanzas Municipales donde se tendrá en cuenta el cumplimiento del DB SUA 9 del CTE.
 - El punto 3.3.2.1 de la Memoria Justificativa y los artículos 22.3, 24, 25, 28 y 31 de las Ordenanzas Municipales donde se tendrá en cuenta el cumplimiento de la Orden VIV.
 - El artículo 73 de las Normas Urbanísticas donde se tendrá en cuenta que el ámbito de aplicación de la Ley ACC y del Código ACC no se limita al uso terciario, así como al cumplimiento del DB SUA 9 del CTE.
 - El Capítulo 2 de las Normas Urbanísticas donde se preverán las plazas de aparcamiento accesibles en interior de parcela según marca el art. 26 del Código ACC y 1.2.3 del DB SUA 9 del CTE.
- Consejería de Fomento. Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial. En su informe de fecha 18/09/2012 señala que se debería justificar el crecimiento poblacional previsto para el horizonte temporal del POM (12 años) y el suelo que a tal efecto se clasifica como urbanizable residencial y destinado a albergar dicho crecimiento porque las cifras planteadas además de no estar contrastadas entre los distintos apartados del documentos (se habla en unos apartados de 3.500 habitantes y en otros de 2.220-2.250), podrían alterar el equilibrio territorial del entorno al superar los umbrales coherentes del crecimiento de un municipio de moderada dinámica demográfica. Asimismo, se destaca que tampoco se ha recogido un anticipo de su viabilidad económica en función de la capacidad de gestión del Ayuntamiento. Todas estas justificaciones deberán incluirse en la documentación del POM que se presente a aprobación definitiva.
- Consejería de Fomento. Dirección General de Carreteras. - En su informe de fecha 13/02/2013 señala:
 - En las determinaciones de Ordenación Estructural de las fichas de desarrollo de los nuevos crecimientos afectados por una carretera competencia de la Dirección General deberá aparecer la condición "Se deberá contar con el informe de la Dirección General de Carreteras".



- No es correcto el tramo de travesía de la CM-3218 considerado Sistema General de Comunicaciones SGDC-6, SGDC-7 y SGC-8. La travesía de la CM-3218 antes de la última manzana de la C7 Federico García Lorca gira a la izquierda por la C/ Poniente y continúa por la C/ Tejares hasta conectar con la C/ Santa Cruz
- Debe aparecer en el texto normativo del POM: En relación a las travesías la autorización de obras o actividades en las zonas de dominio público y servidumbre de las travesías, será competencia de la Administración titular de la carretera cuando no exista planeamiento urbanístico aprobado con informe favorable o la actuación no se halle sometida a licencia urbanística y pueda afectar a la seguridad vial. En el resto de casos la competencia recaerá en el Ayuntamiento que aplicará las normas de protección de la carretera al conceder la licencia urbanística, cuya solicitud será comunicada a la Administración titular de la carretera. No obstante, cuando la actuación afecte a la calzada, el Ayuntamiento solicitará de la Administración titular informe previo que tendrá carácter vinculante.
- En relación con la intersección propuesta para la CM-3218 en su cruce con el SGDC-18 y SGDC-19 se considera adecuada la solución en rotonda, no así sus dimensiones. Se aconseja que se plantee una rotonda de radio interior igual o superior a 10 metros.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes -Servicio de Patrimonio Cultural-. Se aporta informe de fecha 14/03/2016 en el que se señalan una serie de deficiencias que es preciso subsanar y que será remitido directamente por la Consejería al Ayuntamiento.

C) En cuanto a la documentación técnica del Plan:

C.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

OBJETIVOS

El POM quiere aprovechar las potencialidades territoriales del municipio para facilitar su desarrollo socioeconómico sin cambiar, en todo caso, las coordenadas actuales del mismo, que gira en torno a la actividad agrícola. En el apartado 0 de la memoria justificativa (MJ, en adelante) se analizan con más detalle estos objetivos.

MODELO Y DIRECTRICES DE CRECIMIENTO (artº 24.1.a TRLOTAU)

MODELO

Se excluye la opción de crear nuevos núcleos de población en el término municipal. Se respetan los existentes, potenciándose el desarrollo de Valdeganga y Puente Torres. El resto se entienden como de carácter netamente rural y no urbano; lo que viene confirmado tanto por su tamaño como por su ausencia de población (están despoblados, según el INE).

Se sigue favoreciendo el modelo compacto de crecimiento urbano detectado en Valdeganga, si bien con densidades más bajas. Se propone una corona continua de suelo urbanizable que cierre de modo ordenado el actual casco (SUC), que se aprovecha para realizar generosas reservas de suelo dotacional que completen las carencias actuales, especialmente en zonas verdes.

El modelo urbano de Puente Torres es más confuso, y debería de revisarse pues no se sabe bien el criterio que se ha seguido para delimitar el suelo urbanizable (SUB), que parece implantarse en suelo rústico sin criterio de "continuidad armónica" con el suelo circundante (cfr. artº 24.1.c TRLOTAU).



DIRECTRICES

El redactor las entiende en el sentido de pautas o "líneas" físicas de crecimiento, insistiendo en que se rechaza la creación de nuevos núcleos de población. Todos los crecimientos serán contiguos al suelo urbano.

CRECIMIENTO

En cuanto a la previsión de crecimiento, el POM se dimensiona para una capacidad total de 3.500 habitantes al final de su período de vigencia, si bien en la memoria justificativa no se llega a justificar este horizonte poblacional con ningún cálculo o estimación basada en datos objetivos¹. Para este crecimiento se prevé una reserva de suelo con una capacidad de acogida de 865 viviendas nuevas para el período considerado (12 años), lo que parece excesivo para un municipio de apenas 2.000 habitantes basado en la actividad agrícola y con un sector turístico (segunda residencia) todavía poco desarrollado aún.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CLASIFICACIÓN DEL SUELO (artº 24.1.b TRLOTAU)

El plan clasifica todo el suelo del término municipal en urbano, urbanizable y rústico, dividiéndose el rústico en sus distintas categorías y subcategorías (artº 3 a 6 RSR) y el urbano en urbano consolidado (SUC) y urbano no consolidado (SUNC). Las superficies son las siguientes, según tabla de la pg. 19 MJ:

CLASE	CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	SUPERFICIE (ha)
URBANO (SU)	CONSOLIDADO (SUC)		75,90
	NO CONSOLIDADO (SUNC)		3,65
URBANIZABLE (SUB)	DE RESERVA (SRR)		3.445,88
	RÚSTICO (SR)	DE ESPECIAL PROTECCIÓN (SRNUEP)	AMBIENTAL, NATURAL, CULTURAL... (PA)
ESTRUCTURAL (PE)			1.469,38
INFRAESTRUCTURAS (PI)			62,58
			7.620,66

SUELO URBANO

Resulta clasificado como SU prácticamente todo el suelo considerado como tal por el planeamiento vigente, dado que se encuentra en buenas condiciones de urbanización y las deficiencias son subsanables por obra pública ordinaria, según consta en la memoria.

Las diferencias con el planeamiento vigente están muy localizadas y suelen ser siempre ampliaciones. Estas diferencias plantean algunos problemas de justificación pues, o bien se ocupan suelos protegidos (al noreste, por Patrimonio), o se clasifican como SU suelos que no parecen serlo (caso de la UA residencial y el suelo terciario aislado al sur, en Valdeganga, cuya ordenación no se ajusta al PAU informado por la Comisión Provincial), o se incluyen parcelas aisladas fuera del casco urbano en zonas de protección del río (Puente

1 Al contrario, la capacidad total se establece y justifica de un modo más bien arbitrario: "El Plan de Ordenación Municipal de Valdeganga tiene como principal objetivo, convertir en doce años un municipio de 1.978 habitantes, en un municipio con una población entorno a los 3.500 habitantes" (pg. 1 MJ). V. más adelante en Consideraciones un comentario más detallado a este planteamiento.

Torres).

SUELO URBANIZABLE

De acuerdo con el modelo de desarrollo elegido (v. más arriba) el suelo urbanizable definido es siempre adyacente al suelo urbano (SU), configurando una corona alrededor del suelo urbano consolidado de Valdeganga. En Puente Torres el SUB tiene una delimitación más arbitraria, como decíamos más arriba.

Los únicos suelos urbanizables ajenos al criterio expuesto son los suelos industrial y terciario, en ubicación aislada al este y al sur, respectivamente, del núcleo de Valdeganga, bien comunicados con el núcleo urbano y cerca del mismo.

Fuera de estas directrices generales queda un sector residencial al sur de Valdeganga que debería revisarse (v. más abajo).

SUELO RÚSTICO

Predomina claramente en el término municipal de Valdeganga el suelo rústico de reserva (SRR) sobre el suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNU-EP). Este último se concentra en el norte del término municipal, en el entorno del río Júcar, dado su valor tanto paisajístico como agrícola. También en el entorno del tramo final del barranco de María Cristina, que sigue un trazado sur-norte próximo al límite oriental de término municipal, se concentran algunas áreas que merecen protección natural. La cuña sur está ocupada por suelos de valor agrícola, y en el resto del término municipal solo se localizan pequeñas áreas muy dispersas, normalmente asociadas a zonas de prevención o protección arqueológica o pequeñas zonas de vegetación natural digna de proteger.

DELIMITACIÓN DE SECTORES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN. SECUENCIA DE DESARROLLO (artº 24.1.c TRLOTAU)

SECTORES

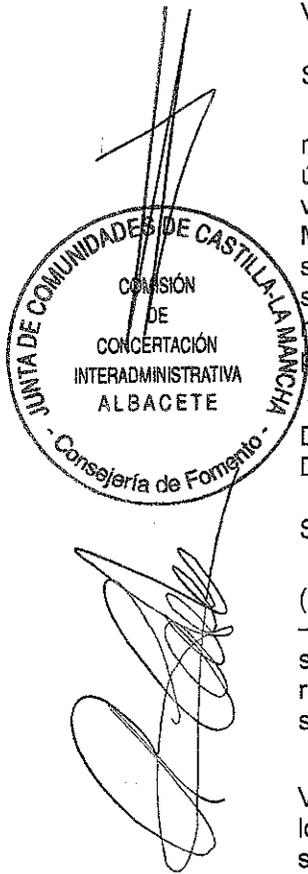
En general, la delimitación de sectores se ajusta a criterios de continuidad armónica (artº 24.1.c TRLOTAU), predominando la búsqueda de armonía con el suelo urbano —coherentemente con el propio modelo de desarrollo de Valdeganga (v. más arriba) ya que, si exceptuamos el barranco sobre el río Júcar al que se asoma Valdeganga, el entorno rústico en el que se asienta la población de Valdeganga es muy llano y carece de referencias significativas más allá de las principales vías de comunicación.

La división en sectores de la corona de SUB que rodea el casco urbano de Valdeganga se rige por criterios de superficie, estando comprendidos prácticamente todos los sectores en el rango de las 2 ha y las 4 ha. El único que no se ajusta a esta horquilla es el sector S-3 del área de reparto AR-B, que llega a las 7 ha, lo que la MJ explica por la voluntad de diversificar el tamaño de los sectores en función del atractivo que pueden presentar para agentes urbanizadores de diferente capacidad (v. más abajo).

La delimitación del sector S-1 del AR-D, al sur, no está bien justificada y debería revisarse así como la del único sector de SUB que se ubica en Puente Torres aparentemente al margen de los criterios de armonía del artº 24.1.c TRLOTAU, precisamente en una zona en la que el relieve presenta una fisonomía más relevante que en Valdeganga.

UNIDADES DE ACTUACIÓN

Los terrenos delimitados como SUNC en Valdeganga no parecen ajustarse a las condiciones del artº 45 TRLOTAU: son terrenos integrados en una ZOU que no está consolidada en al menos dos tercios por la edificación.



SECUENCIA DE DESARROLLO

Debe estudiarse mejor la secuencia idónea de desarrollo de los SUB de la corona urbana de Valdeganga. En efecto, el desarrollo de todos estos sectores depende del grado de ejecución de la ronda de circunvalación, que se realizará por tramos adscritos a diferentes sectores. Debe estudiarse para detectar en qué circunstancias se puede estar dando lugar a cortes inasumibles para los sectores más pequeños si el orden de desarrollo no es el adecuado.

OBJETIVOS (artº 24.1.f y 19 RP)

La memoria justificativa remite (pg. 67 MJ) aquí a las fichas urbanísticas de cada ámbito de planeamiento, donde "se enuncian los objetivos específicos que deben regir la ordenación urbanística planteada". En los apartados anteriores, de todos modos, ya se han comentado los más relevantes.

USOS, INTENSIDADES Y APROVECHAMIENTOS TIPO (artº 24.1.d TRLOTAU)

USOS

El POM respeta los usos consolidados por el planeamiento vigente: residencial en los núcleos existentes e industrial y terciario en ubicación aislada ya consagrada por el planeamiento vigente por bien comunicada y en las cercanías del núcleo urbano de Valdeganga:



DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	TIPOLOGÍA	Superficie	Aprovº urbº	Edificab.
VALDEGANGA					
ZOU-1	RESIDENCIAL	EAV: Edificación alineada a vial	574.849	610.135	1,06
ZOU-2		EAA: Edificación adosada	143.000	86.657	0,61
ZOU-3		EAE: Edificación exenta	80.860	33.650	0,42
Subt. Resid.:			798.709	730.442	
ZOU-4	INDUSTRIAL	EAA: Edificación adosada EAE: Edificación exenta	93.997	50.352	0,54
ZOU-5	TERCIARIO	EA: Edificación adosada	14.703	1.034	0,07
PUENTE TORRES					
ZOU-6	RESIDENCIAL	EAV: Edificación alineada a vial	8.697	6.598	0,76
ZOU-7		EAE: Edificación exenta	10.613	4.373	0,41
Subt. Resid.:			19.310	10.971	

INTENSIDADES

La ZOU-1 rebasa ligeramente ($1,06 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 10.600 \text{ m}^2/\text{ha}$) el estándar máximo de 10.000 m^2 de construcción residencial por hectárea marcado por el artº 31 TRLOTAU, lo que debería justificarse adecuadamente en base al artº 21.2 RP. Aunque el aprovechamiento atribuido a la ZOU-1 coincide con la edificabilidad neta existente ($1,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$) los planos de ordenación reflejan un casco bastante más consolidado que el que refleja el plano de alturas. En el resto de las ZOUS delimitadas por el POM la edificabilidad es notablemente inferior a los $10.000 \text{ m}^2/\text{ha}$.

DENSIDADES

Las densidades poblacionales de las distintas ZOUS (v. tabla pg. 53 MJ, en relación con la DP13 TRLOTAU) resultan incoherentes con la realidad planificada: mientras el casco urbano consolidado (ZOU-1) presenta una densidad baja (61 hb/ha), en las zonas de expansión con tipologías residenciales de baja densidad (unifamiliar adosada y aislada) la densidad resultante es alta (153 hb/ha). El POM parece haberse dejado influir excesivamente por la realidad actual del municipio, muy despoblado y con un parque de viviendas obsoleto, mientras que en el SUB las condiciones de edificabilidad y parcela no parecen ajustarse a las tipologías dominantes (parcela pequeña y edificabilidad elevada).

DATOS DE LOS ÁMBITOS DE DESARROLLO Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

	Sbruta	SG	Sneta	Intensidad	nº viv	C.H.	Apvto	At
VALDEGANGA:								
SUNC	36.455,00				113			
UA-A-1	36.455	13.850	22.605	13.563	113	1	13.563	0,372048
VALDEGANGA:								
SUB	303.474,00				729			
S-B-1	29.350	11.446	17.904	10.742	89	1	10.742	0,365997
S-B-2	19.033	7.426	11.607	6.964	58	1	6.964	0,365891
S-B-3	67.244	26.226	41.018	24.611	205	1	24.611	0,365995
S-B-4	29.552	11.526	18.026	10.816	90	1	10.816	0,365999
S-B-5	38.513	15.026	23.487	14.092	117	1	14.092	0,365902
S-C-1	38.417	3.766	34.651	13.860	77	1	13.860	0,360778
S-C-2	23.403	2.289	21.114	8.446	46	1	8.446	0,360894
S-D-1	23.442	2.189	21.253	8.501	47	1	8.501	0,36264
S-E-1	34.520	523	33.997	11.049	0	1	11.049	0,320075
PUENTE								
TORRES: SUB	11.485,00				23			
S-A-1	11.485	1.602	9.883	3.953	23	1	3.953	0,344188
	35.1414				865			

SISTEMAS GENERALES E INFRAESTRUCTURAS (artº 24.1.e TRLOTAU)

COMUNICACIONES

La infraestructura de comunicaciones más ambiciosa propuesta por el POM es la ejecución de una ronda perimetral que cierre el casco urbano de Valdeganga por este, sur y oeste y con un ancho de "22,5 metros (dos carriles por sentido de 3 metros, aparcamiento de

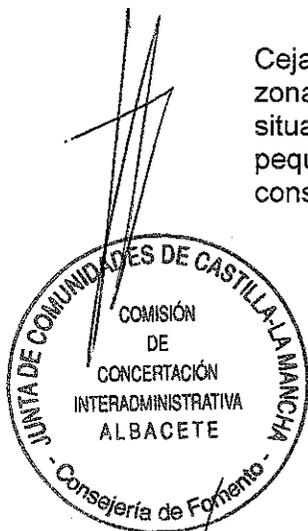
2,25 a ambos lados y aceras de 3 metros)"2.

Como decíamos más arriba, esta ronda marca claramente el límite del crecimiento y ofrece una buena conexión entre las distintas zonas verdes que se proponen y los distintos accesos al casco urbano desde el exterior. La ejecución se confía a los agentes urbanizadores del SUB, por medio de su adscripción por tramos a los diferentes sectores residenciales de la corona urbana.

Se marcan también como pertenecientes al sistema general viario las principales vías urbanas que articulan el interior del casco urbano.

ESPACIOS LIBRES

Valdeganga dispone actualmente de un parque de 7.976 m2 (parque de la Ceja), una plaza de 1.229 (Plaza de la Constitución), dos zonas ajardinadas en la zona polideportiva, y un jardín adicional de 1.871 m2 junto a la plaza de toros, en situación periférica al noroeste. Uno de los jardines de la zona polideportiva, el más pequeño, no parece cumplir de todos modos con las condiciones para ser considerado SG (artº 24.1 RP), lo que deberá revisarse.



Nombre	Superficie	Categoría	sg.
Parque de la Ceja	7.976	Jardín	LOTAU
Plaza de la Constitución	1.229	Jardín	
Jardín en el polideportivo	1.435	Jardín	
Jardín en el polideportivo	4.043	Jardín	
Jardín junto a la plaza de toros	1.871	Jardín	
TOTAL M2	16.554		

Valdeganga es claramente deficitario en espacios libres, lo que el POM plantea resolver con la creación de nuevas zonas verdes adscritas a los sectores de SUB en los que se concentra el desarrollo previsto. Así se reserva suelo para cuatro parques más en Valdeganga y uno en Puente Torres, núcleo que actualmente carece de zonas verdes.

Nombre	Superficie	Categoría	sg.
Parque Zona Sur II	7.133	Jardín	LOTAU
Parque Zona Sur I	11.666	Jardín	
Parque Noroeste	7.407	Jardín	
Parque Sureste	13.850	Jardín	
Parque Puente Torres	1.264	Jardín	
	41.320		

Todas las zonas verdes de nueva creación se disponen repartidas homogéneamente

alrededor del casco urbano y con buenas conexiones lo que, dado el modesto tamaño del núcleo urbano al que sirven, les da una centralidad aceptable desde un punto de vista funcional (cfr. artº 24.2 RP). Solo dos zonas se salen del esquema general: la situada al este de Valdeganga bastante aislada al otro lado de la ronda de circunvalación, y la de Puente Torres, con un trazado algo residual que seguramente se podría mejorar.

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

Los equipamientos actuales de Valdeganga son los siguientes:

Equipamiento	Situación	Tipo	Superficie de suelo
AYUNTAMIENTO	Plaza Mayor, 1	Administrativo	216
COLEGIO PÚBLICO	c/ Virgen del Rosario, 9	Educativo	5.094
POLIDEPORTIVO CUBIERTO	c/ Virgen del Rosario, s/n	Deportivo	2.014
C. SOCIOCULTURAL Y C. DE SALUD	c/ Nueva, 41	Cultural y sanitario	1.046
CASA DE LA CULTURA	c/Nueva, 41	Cultural	677
BIBLIOTECA	c/ Río, 27	Cultural	282
CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL	c/ Concentración parcelaria, 19	Administrativo	1.378
Total s. eqº. en casco:			10.707
PISTAS DEPORTIVAS Y PISCINA	c/ Sierra, s/n	Deportivo y recreativo	17.386
PLAZA DE TOROS	Pol. 2 parcela 5.130	Recreativo	1.852
CEMENTERIO		Sanitario	9.265
Tot. s. eqto. fuera casco:			28.503

(NOTA: hemos perfilado unas y completado otras superficies a la vista del catastro)

Como puede verse el suelo existente destinado a equipamiento recreativo y deportivo es abundante. Además se dispone de equipamiento administrativo (ayuntamiento), cultural (biblioteca y centro sociocultural) y sanitario (centro de salud) que el POM entiende suficiente para las necesidades del municipio. El equipamiento educativo, sin embargo, podría resultar insuficiente (un único colegio público para un plan que reserva suelo para más de 800 viviendas nuevas)³.

INFRAESTRUCTURAS

Red viaria y alumbrado público.- Salvo en Puente Torres, donde se detectan deficiencias importantes⁴, el POM asume en Valdeganga un viario en condiciones bastante buenas de pavimentación, con aceras y alumbrado público en prácticamente todas las calles. La topografía llana de la población hace que no se aprecien problemas de accesibilidad debidos a las pendientes de las calles. En SUC debe completarse el SG de comunicaciones incluyendo todos los viales de los itinerarios recogidos en el apartado 3.2.3. MJ.

³ El RP incluye al final un anexo dedicado expresamente a este tipo de equipamientos y el mero hecho de que los sectores del POM sean muchos pero pequeños no puede ser razón para obviar una justificación adecuada de las necesidades de suelo educativo del POM

⁴ Lo cual es comprensible en una pequeña pedanía de carácter rural y casi despoblada (tendrán que subsanarse por obra pública ordinaria)

Abastecimiento de agua.- El municipio goza en la actualidad de recursos de agua suficientes para una población de 3.450 habitantes (pg. 56 MI), lo que encaja con el horizonte poblacional del POM, que es de 3.500 habitantes⁵. La capacidad de almacenamiento es, sin embargo, limitada (1.000 m³), razón por la que el POM tiene prevista la construcción de un nuevo depósito, probablemente junto al actual. La red de distribución *"es suficiente para el año horizonte del POM"*⁶.

Saneamiento.- La red de saneamiento de Valdeganga es unitaria y se encuentra en buen estado, con dos puntos de vertido: una parte del casco urbano de Valdeganga vierte el río Júcar (norte) y otra al canal de María Cristina previo paso por la E.D.A.R. (sur). La E.D.A.R. está dimensionada para 3.003 habitantes, y no es suficiente para la situación en el año horizonte del POM, razón por la que el POM prevé su ampliación. En Puente Torres no hay estación depuradora, por lo que el POM prevé dotar de la misma a este núcleo. El emisario existente en Valdeganga (Ø400mm) *"es suficiente para satisfacer las necesidades de la nueva red planteada en los nuevos desarrollos"*⁷.

Abastecimiento eléctrico y alumbrado público.- *"La energía eléctrica proviene de Albacete, gracias a una línea aérea de alta tensión que atraviesa el término municipal de suroeste a noreste"*⁸. *"Las infraestructuras generales existentes tienen la capacidad suficiente para prestar servicio a las construcciones existente y previstas por el Plan, no siendo necesaria su ampliación"*⁹. La red de alumbrado se encuentra en buen estado

Otras infraestructuras.- Existe red de telefonía y telecomunicaciones en Valdeganga. No existe red de gas natural. En Puente Torres se prevé la realización de obras en el cauce del río *"para reducir el riesgo de inundación por avenidas"*¹⁰, pero debería justificarse mejor su necesidad (no se detecta riesgo sobre planos).

CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO (artº 24.1.f TRLOTAU)

El POM expone en el apartado 1.9 de la memoria justificativa los criterios que se han tenido en cuenta a la hora de ordenar esta clase de suelo.

ORDENACIÓN DETALLADA

El POM realiza la ordenación detallada tanto del suelo urbano como del urbanizable. Solo queda sin ordenación detallada el sector residencial VA-S-D-1, por no preverse su desarrollo inmediato.

Trama viaria.- Se echa de menos una mayor implicación del POM en la mejora de la circulación en el casco urbano consolidado. En la "almendra" central (actual zona SU-1), el estudio de tráfico y movilidad detecta estrechamientos que debían de tratarse

5 Ello al margen de que los cálculos del crecimiento estén adecuadamente justificados; lo que no es el caso, como vimos más arriba.

6 Pg. 109 MJ

7 Pg. 112 MJ

8 Pg. 1 del Anexo Técnico correspondiente de la MJ.

9 Pg. 9 del Anexo Técnico correspondiente de la MJ.

10 V. tabla de costes de implantación de sistemas generales en pg. 164 (capítulo 4 MJ: Informe de Sostenibilidad Económica)

adecuadamente¹¹.

Dotaciones locales.- El POM no ha detectado déficits dotacionales en *suelo urbano consolidado (SUC)*, lo que puede admitirse si tenemos en cuenta que en el centro de pequeños núcleos de población es difícil de separar nítidamente qué parte de los equipamientos abastece al conjunto de la población y qué parte a la zona urbanística en la que se insertan. En *suelo urbanizable (SUB)* se han hecho las reservas dotacionales respetando los estándares mínimos que marca para esta clase de suelo, como para el urbano no consolidado, la legislación urbanística (artº 21 y 22 RP).

Sector/UA	Snet (ha)	Int. (m2)	m2/ha	SG. TRLOTAU				SG. POM		
				ZV	EQ	APto priv	APto pubº	ZV	EQ	APto pubº
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO										
VALDEGANGA: SUNC										
UA-A-1	2,2605	13.563	6.000	2.261	2.713	68	68	2.337	2.733	102
SUELO URBANIZABLE										
VALDEGANGA: SUB										
S-B-1	1,7904	10.742	6.000	1.790	2.148	162	81	2.332	2.158	81
S-B-2	1,1607	6.964	6.000	1.161		105	53	2.174	1.500	53
S-B-3	4,1018	24.611	6.000	4.102	4.922	370	185	4.616	5.183	185
S-B-4	1,8026	10.816	6.000	1.803	901	163	82	2.000	2.406	82
S-B-5	2,3487	14.092	6.000	2.349	1.174	212	106	2.617	3.020	106
S-C-1	3,4651	13.860	4.000	3.465	1.733	208	104	3.622	2.782	104
S-C-2	2,1114	8.446	4.000	2.111	1.056	127	64	3.336	2.640	64
S-D-1	2,1253	8.501	4.000	2.125	1.063	128	64	2.125	1.700	64
S-E-1	3,3997	11.049	3.250	3.400	1.700	56	28	3.409	1.810	28
PUENTE TORRES: SUB										
S-A-1	0,9883	3.953	4.000	988,3	494,15	60	30	1.072	858	30

RESTO DE DOCUMENTACIÓN

NORMAS URBANÍSTICAS

Las Normas Urbanísticas del POM se abordan en un cuaderno independiente en el que de forma articulada se expone el contenido jurídico-normativo del POM según el esquema director de la Norma Técnica de Planeamiento para la Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales. En el anexo de Observaciones a los Contenidos hemos recogido las deficiencias técnicas más señaladas que hemos observado

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (artº 30.3ª TRLOTAU)

Incluido como capítulo 4 de la MJ, trata los diferentes aspectos de la viabilidad económica del POM según los agentes previstos. Entre los gastos de SG que debe asumir directamente el Ayuntamiento, aunque luego resulte compensado en las proporciones previstas en las fichas urbanísticas del SUB, figuran:

¹¹ Significativamente, en el plano OD-1 se marca una manzana como objeto de un estudio de detalle que no se menciona ni en la memoria justificativa ni en las normas urbanísticas.

Cuatrienio			DESCRIPCIÓN	Importe (€)
1	2	3		
	x		Ampliación y acondicionamiento del camino del Hotel	90.000
	x		Ampliación y acondicionamiento del camino del cementerio	120.000
	x		Ampliación del cementerio de Valdeganga	150.000
x			Nuevo depósito de agua potable en Valdeganga	115.385
x			Ampliación de la EDAR de Valdeganga	32.276
x			Mejora de accesibilidad en calles del suelo urbano	100.000
			Subtotal Valdeganga	607.655
x			Ampliación de la EDAR de Puente Torres	0
x			Medidas correctoras en río Júcar para reducir riesgo inundación	150.000
			Subtotal Puente Torres:	150.000
			TOTAL:	757.655

CATÁLOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO

Se incluye en un cuaderno independiente. Consta de solo tres pequeñas parcelas. Las fichas deben completarse con los contenidos marcados por el Reglamento de Planeamiento y la NTP-HCDPM.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

También en cuaderno independiente. No se ha detectado ningún BIC en Valdeganga, pero se incluyen todos los bienes incluidos en la carta arqueológica elaborada por la Dirección General de Cultura.

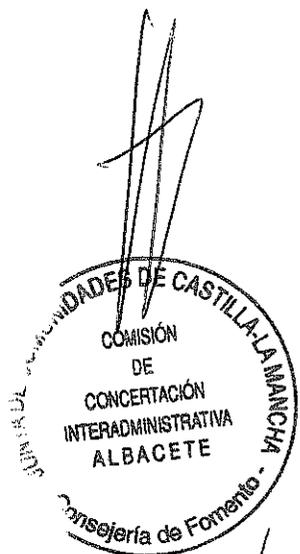
ESTUDIO HIDROLÓGICO Y DE RIESGO DE AVENIDAS

Solo es exigible para el caso de Puente Torres, núcleo afectado por la zona de policía del río Júcar y sujeto, por tanto, a la DA 1ª RSR. El estudio aportado (Anexo IV MJ) resulta en este sentido incompleto.

C.2 OBSERVACIONES

El POM de Valdeganga plantea un importante crecimiento que adolece de importantes contradicciones, pues prevé para el núcleo principal un casco urbano muy poco poblado (61 hb/ha) rodeado de un cinturón de usos residenciales de baja densidad que sin embargo arrojan una densidad poblacional alta (150 hb/ha). Pese a ello, el modelo de ocupación del suelo resulta bastante claro y razonable pues queda limitado por una ronda perimetral que busca mejorar la imagen de Valdeganga, la funcionalidad urbana y parece articular bien el desarrollo.

Nuestro informe favorable queda **CONDICIONADO**, por tanto, a la revisión del crecimiento previsto y de las densidades atribuidas a las diferentes zonas de ordenación, ajustando a la baja en cuanto sea posible las reservas de suelo que no se ajusten con rigor al modelo elegido. Asimismo, debe revisarse el contenido técnico del documento, que adolece de numerosas deficiencias que detallamos a continuación.



OBSERVACIONES¹²

MEMORIA INFORMATIVA (artº 2.3.1. NTP)

Capítulo 5: medio urbano

Aptdo. 5.2.

5.2.4 infraestructuras.- No se da capacidad ni se valora la capacidad de la red eléctrica. No se comenta nada de Puente Torres. Debe completarse.

Apartado 5.3

5.3.2 intensidad neta existente.- La intensidad neta existente máxima para uso industrial es 0,7 m²/m² según NTP. Corregir en pg. 76 y luego en tabla de pg. 77 y en el plano INF-12 y donde corresponda.

El subapartado de Densidad Poblacional no justifica adecuadamente la desviación que el POM propone en Valdeganga respecto de la ratio de habitantes establecida en la DP 13 TRLOTAU. Los coeficientes utilizados deben justificarse en función de la tipología de viviendas característica de Valdeganga, es decir, estimando razonadamente (o sea, a partir de una muestra representativa) la superficie total construida de la(s) edificación(es) típicas que alberga(n) la vivienda media considerada en el aptdo. 4.1.2.4 (pg. 35 MI); apartado éste que puede completarse a estos efectos.

5.3.3 suelo vacante o infraocupado.- Se ha obviado el infraocupado.

Apartado 5.4

5.4.2 estructura urbana.- se dice que en zona centro "no puede entrar ni siquiera vehículos destinados a la seguridad ciudadana, como un camión de bomberos". Algo así debería de asumirlo el POM resolviéndolo, y no dejándolo como cita aislada en la memoria informativa (qué calles, qué problema, qué ancho,... etc.).

Apartado 5.5

5.5.2.3

Estándar residencial.- Para comprobar la edificabilidad por hectárea en relación con el estándar establecido en el artº 31 TRLOTAU deben deducirse en la tabla al pie de la página 85 las superficies de suelo destinadas a SG (cfr. últº parrº del artº 19.4 RP)

Zonas verdes (pp. 86-87).- Dado que el estándar del sistema general de espacios libres depende en este caso de la ratio establecida por el POM al final del apartado 5.3.2. (subapartado Densidad Poblacional –v. más arriba), deberá revisarse este estándar.

Para el caso de Valdeganga, en todo caso, puede aplicarse la reducción del estándar establecida por el Reglamento de Planeamiento para municipios menores de 10.000 habitantes.

Equipamientos (pp. 68-70 y 87-88 MI).- El listado de equipamientos existentes está incompleto (v tabla en pg. 69). Los suelos ocupados por infraestructuras deberían ir en un subapartado diferente. Debe aclararse que las superficies que constan en la tabla son de suelo (parcela), completarse las superficies que están en blanco y calcular los subtotaes más representativos para poder explicar la situación actual y justificar su suficiencia o insuficiencia. Se recomienda

¹² Este anexo se organiza de acuerdo con los contenidos que marca el D 178/2010 de 1 de julio de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales (en adelante NTP)

añadir una columna con la superficie construida de cada equipamiento, a efectos de, en la memoria justificativa, poder valorar el margen que tienen algunas de las parcelas para incrementar las dotaciones existentes en función del aprovechamiento atribuido por el POM.

Si el redactor considerara que las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural son suficientes para atender las necesidades del suelo urbano consolidado a nivel de ordenación detallada —lo que suele ser común en los cascos urbanos de pequeñas poblaciones— debe de exponerse esto razonadamente (pp. 87-88). En caso contrario, el POM debería de hacer las reservas oportunas para cubrir los déficits que se hayan detectado (artº 24.2.a TRLOTAU).

Capítulo 6: Planeamiento Vigente

Debe discriminarse con claridad a lo largo de todo el capítulo el planeamiento que forma parte de las Normas Subsidiarias de aquel que se ha incorporado posteriormente por vía de innovaciones de planeamiento, y dentro de estas deben discriminarse las que se han tramitado como innovaciones del planeamiento general de las que se han tramitado formando parte de PAUs. Para estas últimas debe especificarse las distintas fechas (de tramitación o, en su caso, de aprobación, publicación y recepción de las obras —v. NTP—). Debe procurarse no mezclar en este apartado el análisis del planeamiento vigente con cuestiones interpretativas que ha sido necesario establecer en capítulos anteriores de la memoria para otros fines (por ejemplo, delimitación de ZOUs —de las que el planeamiento vigente carece— a los efectos del cálculo de edificabilidad existente en suelo urbanizado).

PLANOS DE INFORMACIÓN (artº 2.1.4.)

INF-2.- Hay suelos urbanos que no están marcados y falta marcar parcelas de propiedad de la administración en suelo urbano.

INF-4.- Añadir afección líneas eléctricas y trazar todas las líneas aéreas hasta los transformadores que sirven a los núcleos de población, emisario hasta punto de vertido y tuberías de pozos de captación a depósitos de abastecimiento.

INF-5.- Falta marcar con la máxima claridad las parcelas catastrales que forman parte del Catálogo de Suelo Residencial Público

INF-7 a INF-9.- Marcar los diámetros de los tramos más significativos (sobre todo, tuberías de alimentación, emisarios, etc.). En Puente Torres no se ha marcado el emisario ni, en su caso, la EDAR. Falta recoger la red de drenaje y, en cualquier caso, marcar (plano INF-8) "el sentido del drenaje superficial en los ejes de las principales cuencas urbanas" (NTP). Para el caso de Puente Torres deben de marcarse las zonas inundables y las de protección del río, dada la cercanía de este al núcleo urbano, máxime si se clasifican como urbanos suelos al otro lado de la carretera (o sea, del lado del río). En los planos dedicados a la red de energía eléctrica debería de recogerse, aunque solo sea a nivel esquemático, el trazado de las líneas subterráneas que supuestamente alimentan a las parcelas de suelo urbano, así como las líneas que conectan a la red urbana con los transformadores.

INF-10.- En la carátula añadir el adjetivo palabra "mayoritarios" al sustantivo "usos". Desagregar las tipologías lo más posible (alineada a vial en manzana cerrada, aislada adosada, aislada exenta. En este plano debe de incluirse ya la delimitación del suelo urbano. Carece de sentido marcar como suelo vacantes suelos que no pertenecen al suelo urbano. En Puente Torres debe darse una solución coherente a las parcelas situadas al otro lado de la carretera que lo cruza, pues una de ellas se incluye, sin motivo aparente, en suelo urbano y el resto se excluyen, no se sabe por qué. Revisar al respecto y en este sentido la delimitación realizada en el plano siguiente (INF-11)

INF-12.- En Puente Torres no parece estar justificado extender el suelo urbano al otro lado de

la carretera de acceso solo para una parcela que está edificada con vivienda aislada. O bien se deja fuera (si es que el Ayuntamiento no puede/quiere clasificar suelo al otro lado de la carretera), o bien se clasifican como urbanas todas o una parte significativa de las parcelas que reciben servicios urbanos de esta vía.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Capítulo 0: Objetivos

Debe revisarse entero. No es adecuado justificar el crecimiento en base a un objetivo cuantitativo de crecimiento. Deben explicarse también, aunque sea escuetamente, en uno o dos párrafos, las alternativas desechadas (NTP) remitiendo, para la elegida, al aptdo. 1.1.6.

Comentario: Debe calcularse un horizonte poblacional razonable y no establecerse un total de población a alcanzar sin más justificación y matizaciones que el deseo de alcanzarlo (v. últimos párrafos de pg. 1). Más adelante se encontrarán más precisiones al respecto.

Capítulo 1: Ordenación estructural

Apartado 1.1.

1.1.1.- Valdeganga no está limitado por ningún POT, al no haberse aprobado. Debe de aclararse que se considera razonable ajustarse al POT en tramitación, pero no es obligatorio.

1.1.2.- El horizonte poblacional considerado no se corresponde con las previsiones reales efectuadas por el plan, que son mucho mayores y quedan sin justificar (v. más arriba).

Apartado 1.2

Deben de revisarse expresamente las siguientes ampliaciones del SU respecto al plan vigente:

- La pequeña bolsa de SUC con vivienda aislada al NE.
- Ocupación de suelo rústico perteneciente a una zona arqueológica al NE de Valdeganga.
- El SUC aislado al sur de Valdeganga no se ajusta al PAU informado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- No parece adecuada la clasificación como SUC de una parcela aislada al otro lado de la carretera en Puente Torres.

Comentario: Esta parcela ocupa zona de protección del río, afectada por la zona de protección de la carretera y por las crecidas del río. No está justificado considerar como urbana una parcela catastral aislada al otro lado de una vía perimetral (cfr. DP 2.1 TRLOTAU)

Respecto al suelo del núcleo de Puente Torres, en la zona de protección del río, la clasificación debe justificarse según la DA 1ª RSR, completándose el Estudio Hidrológico (v. más abajo).

Otras observaciones:

- Los contenidos de la pg. 30 pertenecen al apartado 1.4, al que se incorporarán completando adecuadamente este último apartado, que resulta confuso y no se ajusta a la NTP.
- En el último párrafo de la pg. 31 se habla de "el incremento de aprovechamiento respecto al lícitamente materializado", pero en el POM no se da este caso.
- El último párrafo de 1.2.1.2 (pg. 32) es muy confuso. Debe redactarse con más claridad.

Apartado 1.3

1.3.1. Los sectores VA-S-B-1 y PT-S-A-1 no se ajustan a los criterios del artº 24.1.c TRLOTAU.

1.3.2. Debe profundizarse en la relación de dependencia de unos sectores respecto a otros en la corona de SUB de Valdeganga.

Comentario: Dado que el emisario se encuentra al sur no es posible, por ejemplo, empezar el desarrollo por los sectores más alejados ya que los costes de conexión (vinculados a la ejecución de la ronda de circunvalación) serían inasumibles por el agente urbanizador.

Erratas: tabla pg. 35: en la columna derecha figuran superficies netas; deben ser totales.

1.3.3. No justifica los Estudios de Detalle (ED) en el POM. Decir que "pueden formularse sobre cualquier parte del suelo urbano" es contrario al artº 28 TRLOTAU. El título ("Ámbitos sometidos a PERI") no se corresponde con el contenido.

Apartado 1.4

Los contenidos deben reordenarse, simplificarse y exponerse con más claridad, mejor redacción y un vocabulario urbanístico ajustado a la NTP. La redacción actual hace difícil la supervisión.

Comentarios: Densidades, intensidades, etc. se tratarán en subapartados específicos. Las tablas parciales se sustituirán por una única tabla que exponga al final de cada subapartado todos los resultados relevantes para los parámetros urbanísticos que se están manejando.

No se ha justificado el cumplimiento del estándar de máxima edificabilidad residencial por hectárea en suelo urbano (artº 31 TRLOTAU)

Comentarios: Se le dedicará también a este estándar un subapartado específico, una vez justificadas las intensidades y densidad atribuidas por el POM a las ZOUs (v. comentario anterior). Se traerá a este subapartado la primera tabla del apartado 1.15, reelaborada para que figuren junto a la superficie total de cada ZOU: la superficie neta, la superficie total de suelo lucrativo, la edificabilidad atribuida por el POM al suelo lucrativo, la edificabilidad de la ZOU (obtenida de la multiplicación de las dos últimas columnas, dividida por la superficie neta de la ZOU) y, finalmente, los m2 construidos por hectárea, que debe ser inferior a 10.000m2. Se eliminarán el resto de datos, por irrelevantes para esta comprobación.

Apartado 1.5

El contenido es demasiado genérico y está expuesto confusamente, dificultando la supervisión. Es cuestionable la decisión de resolver la ordenación del SUC con una sola ZOU.

Comentario: La baja edificabilidad (1,35 m2/m2) aplicada uniformemente a todo el suelo lucrativo del casco urbano no se corresponde ni con la morfología del mismo, que presenta dos tramas diferenciadas (centro tradicional y primer ensanche) que se corresponden con dos grados de consolidación muy diferentes y, seguramente, también con tipologías diferentes. **Debería de replantearse la recuperación de dos normas zonales diferentes**, tal y como recoge el plan vigente.

Por lo demás, la delimitación de las ZOUs debe ir acompañada de croquis o de referencias claras al tejido urbano, de modo que puedan identificarse con facilidad. Las siglas utilizadas en las tablas deben ir acompañadas de la correspondiente leyenda, y en la tabla figurarán todos los parámetros que definen las ZOU (no solo uso global y tipologías generales). **Las ZOUs deben de figurar con su nombre completo y único**, según la norma zonal que la regula. Deben evitarse, de nuevo, las tablas superfluas. Bastaría con una tabla resumen al final.

Erratas: En las tablas se ha omitido al menos una ZOU (vivienda aislada exenta)

Apartado 1.6

Se explicará cómo y con qué criterio se han asignado los sistemas generales a las distintas áreas de reparto. Irán especificados por su tipo y nombre, de modo que sean reconocibles. De nuevo hay exceso de tablas dificultando la comprensión de lo que se explica.

No son necesarios los coeficientes de homogeneización entre el uso global industrial y el residencial, puesto que nunca comparten área de reparto (cfr. artº 72.1 TRLOTAU).

Apartado 1.7

1.7.1. SG Zonas verdes y espacios libres

No se ha tenido en cuenta la reducción del estándar de zonas verdes de la LOTAU para el caso previsto en el artº 19 RP de municipios de entre 2.000 y 10.000 habitantes, que es la mitad. Debería reconsiderarse, pues el estándar general parece excesivo para un municipio como Valdeganga.

La edificabilidad residencial considerada en el cálculo de este estándar no está, de todos modos, justificada y su estimación para la ZOU-1 parece responder a una hipótesis poco creíble (v. más abajo).

Comentarios: Según consta en la tabla de la pg. 77 MI la superficie de parcelas lucrativas de la ZOU-1 (SUC) es de 451.651m². Al asignar el POM a las parcelas de esta zona una edificabilidad de 1,35 m²/m² (v. Normas Urbanísticas), la edificabilidad total máxima para esta ZOU resulta ser 609.729 m². Sin embargo, para el cálculo del estándar SGZV (v. tabla de la pg. 59MJ) se han considerado tan solo 311.169 m². Atribuir la diferencia entre ambas intensidades a superficies no residenciales en una ZOU con uso mayoritario residencial parece poco justificado, y de hecho da lugar a densidades poblacionales contradictorias con el modelo del POM.

No cuadran los valores de la tabla de la pg. 59 con los de la pg. 62. Puede eliminarse la primera organizando los datos y determinaciones de modo adecuado: Los encabezados deben hacer referencia clara a los conceptos urbanísticos de la LOTAU, evitando el uso de conceptos no recogidos en la legislación vigente como "edificabilidad materializada" (por edificabilidad atribuida), o "SGDV Necesario" (por estándar SGDV). Falta la edificabilidad residencial

1.7.2. Equipamientos

Debe justificarse que el suelo dotacional público para equipamientos (el existente más las reservas adicionales del POM) es suficiente para que quede estructurado adecuadamente el desarrollo (cfr. artº 24.1.e TRLOTAU, último párrafo). En particular, debe justificarse la suficiencia del equipamiento educativo.

Comentario: Se ha reservado suelo para casi ochocientas nuevas viviendas en un municipio que tiene censadas un total de 1067. Al margen de la justificación del citado anexo del RP, el POM debe plantearse si el único colegio público existente (Nuestra Señora del Ros) es suficiente para atender la demanda que esa cantidad de viviendas puede generar.

Deben eliminarse de las tablas los suelos destinados a acoger los elementos principales de las distintas redes de servicios (depuradoras, depósitos, etc.) y pasarse al subapartado siguiente (v.)

1.7.3. Sistema general de infraestructuras

Este subapartado no existe actualmente, pero debe incluirse (v. NTP).

Comentarios: Actualmente los contenidos correspondientes están dispersos entre la memoria informativa, la justificación de las infraestructuras de la ordenación detallada (capítulo 2 MJ) y los anexos técnicos. Deben concretarse las intervenciones más relevantes que será necesario realizar sobre las redes existentes para que se puedan conectar a ellas los nuevos desarrollos.

Debe estudiarse si la observación que hace el anexo técnico de saneamiento de que "las diferentes actuaciones urbanizadoras obligará a la sustitución de algunas conducciones por otras de mayor diámetro"¹³, afecta a tramos principales de la red existente o solo a ramales concretos, pues de ello dependerá la viabilidad de dichas sustituciones por parte de los agentes urbanizadores, obligando en su caso a programar adecuadamente el desarrollo de los sectores (v. más arriba).

Se justificará la previsión de obras en el cauce del río Júcar "para reducir el riesgo de inundación por avenidas" y se recogerán en los planos (v. más abajo observaciones al Estudio Hidrológico).

Comentario: La cita está tomada del Informe de Sostenibilidad Económica (capítulo IV MJ), pero no hemos detectado en todo el POM que se haya detectado ningún riesgo en este sentido. Si lo hubiera y condicionara las decisiones de planeamiento, debería venir reflejada en el POM desde el principio esta circunstancia.

Capítulo 2: Ordenación detallada

Apartados 2.1 y 2.2

En SUC deben completarse los contenidos de acuerdo con la NTP. No se menciona la manzana sujeta a Estudio de Detalle según el plano OD-1, que debe justificarse.

Comentarios: El breve texto solo constata la decisión (y no justificación) de no hacer reservas adicionales para SL. Pero tampoco es cierto que no se hayan hecho reservas de SL dotacional viario, por ejemplo. Debe revisarse todo dedicando la debida atención a la justificación de criterios seguidos en el diseño urbano, tanto el asumido (SUC) como el diseñado (SUNC y SUB). Este último está mejor explicado, pero deben justificarse decisiones como el ancho de calle elegido (12m).

Apartado 2.3. Usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas

2.3.2.- A la vista del plano OD-1, no se entiende bien el criterio de alturas en ZOU-1 (Ordenanza MNZ).

Comentarios: El criterio de dar tres alturas en frentes de manzana a calles de 14m. de ancho (v. pg. 100) parece dar lugar, visto el resultado sobre plano (OD-1) a decisiones algo arbitrarias que no parecen tener relación con la importancia de los viales. Debe revisarse.

2.3.3.- La parcela mínima y edificabilidad asignada a las normas zonales de residencial baja densidad no se corresponde con las tipologías utilizadas (adosada y aislada).

Comentario: el mismo redactor señala esto y apunta los rangos adecuados para parcela mínima y edificabilidad en pg. 101. Como ya apuntábamos más arriba, esto tiene repercusiones en la ordenación estructural, al dar lugar a un número injustificadamente elevado de viviendas y a una densidad poblacional doblemente contradictoria: alta según la escala recogida en la DP 13 TRLOTAU, y mucho más elevada que en el casco urbano (el redactor manifiesta en la misma página 100 que "se busca una densidad poblacional menor").

Por lo demás, si la parcela mínima fuera más adecuada a la tipología (más grande) el redactor no se vería obligado a asignar una edificabilidad sobre parcela tan inusual para tipologías de baja densidad.

2.3.4.- El último párrafo es innecesario y contradice el artº 41.4.2 de las Normas Urbanísticas (se prohíben construcciones auxiliares techadas).

2.3.7, 2.3.8 y 2.3.9 no son normas zonales (ordenanzas) del POM, sino usos y deben tratarse como tales.

Comentario.- El tema de los usos se ha obviado, de hecho, en todo el apartado 2.3. Procede, por tanto, considerarse aunque solo sea por este caso, distinguiendo el tratamiento de usos dotacionales privados (lucrativos) y públicos (sistema local o general). No procede, además, eximir a los privados de la edificabilidad de la norma zonal en que se implanten, y en cuanto a los públicos debería acotarse la edificabilidad de los usos dotacionales públicos según estén ya implantados o no.

Apartado 2.4. INFRAESTRUCTURAS

Los contenidos que se refieren a elementos de los respectivos sistemas generales (depósitos, tuberías de alimentación, emisarios,...) se pasarán al apartado 1.7 (v. más arriba). Las observaciones a estos contenidos ya se han recogido más arriba (apartado 1.7).

En cuanto al saneamiento, debe resolverse la contradicción entre optar por el sistema unitario en las pp. 111-112 MJ y por el separativo en el anexo técnico.

Comentario: Se estará a lo que dicte la normativa sectorial o, en su caso, el informe pertinente de concertación, salvo justificación expresa en sentido contrario, en su caso.

Debe concretarse en qué situación (estado y capacidad) se encuentra la red de distribución eléctrica en SUC.

PLANOS DE ORDENACIÓN

OE-1.- Falta este plano, cuyo contenido sería la categorización del suelo rústico que luego se desarrolla en los planos OE-1.1, OE-1.2, etc. En estos últimos falta en la leyenda referencia al SRR.

OE-2.- Deben marcarse las subcategorías del SUNC y delimitarse los sectores (solo se han delimitado las AR). Se recogerá el cementerio, que queda fuera del plano (puede utilizarse un recuadro para traerlo al interior de la hoja), tratando convenientemente los accesos (cfr. parº 4 de pg. 63 MJ). Debe mejorarse el criterio de superposición de líneas (las que separan distintas áreas de reparto, o éstas del SUC o del SUNC, no presentan el aspecto que figura para ellas en la leyenda). Suelos dotacionales como la plaza de toros deben adscribirse al SUB más próximo y no dejarse en suelo rústico. Las zonas verdes SGD-17 y 18 carecen de centralidad. En Puente Torres el vial de acceso al parque termina en fondo de saco.

OE-3.- Debe tenerse en cuenta lo dicho en OE-2 que afecte también a este plano. Además, debe concretarse más el uso residencial mayoritario de las distintas ZOUs (unifamiliar, plurifamiliar o residencial, por lo menos).

OE-4 y OE-5.- No figuran en el ejemplar. Hay que aportarlos con los contenidos de la NTP.

OD-1.- Lo que en la leyenda viene como "usos pormenorizados" son propiamente "usos mayoritarios" (o sea, los pormenorizados de mayor superficie, o los característicos de la norma zonal correspondiente o alguno de sus grados). No procede marcar como un uso mayoritario diferente el cambio de altura máxima en distintas zonas de la ordenanza o norma zonal MNZ, pues las distintas alturas no obedecen a regulaciones diferentes, sino solo a un criterio de

volumen dentro de la misma y única norma zonal. Se especificará para cada UA en SUNC el tipo de UA de que se trata (actuación urbanizadora, etc.). Deben incorporarse al plano las parcelas que forman parte del catálogo de suelo residencial público. Debe completarse la delimitación de sectores (hay algunos, como VA-S-B2 y VA-S-B3 en los que la línea perimetral no está cerrada)¹⁴. Debe tramarse el uso mayoritario del sector que carece de ordenación estructural (VA-S-D-1) y recogerse en la leyenda la clase de suelo rústico de reserva (fondo blanco, en principio). No se han marcado las reservas para suelo dotacional público educativo y deportivo que se menciona en la memoria (apartado 2.2.5 MJ).

OD-2.- No figura en el ejemplar. Los contenidos serán los de la NTP. Se renumerarán los que le siguen.

OD-3 (actual OD-2).- Debe completarse diferenciando los elementos de la OE de los de la OD y especificando los puntos de la conexión con la red existente (v. pg. 108ss MJ)

OD-4 (actual OD-3).- No se identifican con claridad los elementos del sistema general (se han grafiado con el mismo tamaño de letra y grosor de línea que los múltiples ramales y elementos de la ordenación detallada: emisario de Valdeganga a la EDAR o del polígono hacia la red general de Valdeganga). Se incorporará la red de drenaje y se marcará 'el sentido del drenaje superficial en los ejes de las principales cuencas urbanas' (NTP). En Puente Torres deben marcarse las zonas inundables y las de protección del río, dada la cercanía de este al suelo urbano.

OD-5 (actual OD-4).- Es de difícil lectura, tanto por el tamaño de los símbolos utilizados como de las letras y números y el color demasiado llamativo (negro principalmente) de líneas y símbolos que no tienen que ver con el contenido propio del plano (cotas en suelo rústico, por ejemplo). Debe volverse a dibujar. Debe incluirse en todo caso el trazado de la red de abastecimiento eléctrico correspondiente a la ordenación detallada (en la hoja de Puente Torres, al menos, falta)

OD-6 (actual OD-5).- Revisar la accesibilidad en SUC de Puente Torres: probablemente se necesite marcar itinerarios mixtos de plataforma única.

NORMAS URBANÍSTICAS

OBSERVACIONES GENERALES

Deben establecerse al menos las condiciones de revisión del POM (artº 2).

Se detectan capítulos (como el 1 del título V) sin articulado, lo que deberá corregirse.

La diferenciación entre ordenación estructural (OE) y detallada (OD) es insuficiente (solo se da a nivel de ordenanzas), y se hará en todo caso a nivel de articulado, y no de títulos o capítulos.

Se regulará el estudio de detalle (ED) previsto en una manzana de SUC según el plano OD-1.

En los artículos 75 y 76 debe hacerse referencia a las administraciones sectoriales competentes en las distintas zonas (categorías, subcategorías y zonas o variedades), y no solo a las administraciones titulares de bienes demaniales (pg. 139 últº párrafo)

¹⁴ no se sabe si el vial que separa estos dos sectores —que al ser un SG existente sería un dotacional que habría que restar a la superficie total en concepto de dotacional adscrito a su destino— pertenece a uno u otro

Las actividades industriales y productivas no están permitidas en el suelo de especial protección. No tiene sentido establecer condiciones para permitir las en el artº 73 (último párrafo pg. 125).

Deberán eliminarse las referencias realizadas, por ejemplo, en el Capítulo 3 del Título IV de las Normas Urbanísticas, art. 72, 93 etc, al Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas que quedó sin aplicación en el ámbito de nuestra Comunidad Autónoma en virtud de la Disp. Adicional Unica de la Ley 8/2014 de 20 de Noviembre por la que se modifica la Ley de Comercio de Castilla-La Mancha.

En las Normas Urbanísticas (art. 59, 70, etc.) debe hacerse referencia a la Ley 2/2013 de 9 de Diciembre de Evaluación Ambiental.

En el art. 61 NN.UU. que hace referencia a las condiciones para evitar la formación de núcleo de población, deberá recogerse lo establecido en el art. 10 RSR

Debería adaptarse el último párrafo del art. 63 NN.UU a lo dispuesto en el art. 61 TRLOTAU, en la redacción dada por la Ley 8/2014 de 20 de Noviembre

En el art. 70 no se señalan alturas ni retranqueos para la construcciones forestales o silvícolas ni cinegéticas. Deberá corregirse o aclararse este extremo.

El art. 86 deberá modificarse conforme a la nueva redacción del art. 165 TRLOTAU.

La regulación de las licencias de apertura de industrias y actividades deberá ajustarse a la Ley 25/2009 de 22 de Diciembre de libre acceso a actividades de servicios, art. 84, 84 bis y 84 ter de la Ley 7/85 de Bases de Régimen Local y Real Decreto Ley 19/2012 de 25 Mayo de medidas urgentes de liberalización del comercio y determinados servicios.

NORMAS ZONALES (u Ordenanzas Tipológicas, según el POM)

En la ordenanza MNZ se revisará la conveniencia de permitir la ocupación de toda la parcela en planta baja con usos no residenciales, pues si se ocupara en planta baja todo el suelo lucrativo apenas quedaría edificabilidad para el uso mayoritario, que es el residencial.

Se revisarán los valores de edificabilidad máxima y parcela mínima, ya que al menos para el caso de las normas zonales de adosados y vivienda aislada no parecen adecuados (edificabilidad debería ser más baja y parcela mínima, sobre todo, más alta).

Entre los usos compatibles no se deben incluir los dotacionales públicos de zona verde, viario o similares, pues vienen determinados por la calificación del suelo que realiza el POM y no por la norma zonal.

Las ordenanzas tipológicas DE, DEA, DEDU, D-CU-DE, DV no son tales, sino condiciones para los respectivos usos, y deben figurar por tanto en el título correspondiente. Los usos dotacionales particulares, en todo caso, deberán respetar las condiciones de la norma zonal (ordenanza) en la que se integran (MNZ, IND, TER, etc.).

FICHAS URBANÍSTICAS

En aquellos sectores de SUB que contienen infraestructuras que sirven a otros sectores se identificarán esas infraestructuras y los sectores a los que sirven.

Se añadirán los siguientes campos: suelos dotacionales ya adscritos a su destino, intensidad (edificabilidad máxima) atribuida al ámbito, aprovechamiento tipo del sector (cuando forme parte de un AR con más sectores), y número máximo de viviendas (en función de suelo lucrativo disponible y parcela mínima de la norma zonal).

Los valores dados de intensidad, densidad poblacional, nº viviendas, etc. no son posibles en la mayoría de los casos a la vista de las determinaciones de la norma zonal correspondiente.

En la ficha de VA-S-D-1 no procede establecer determinaciones de ordenación detallada (solo OE).

CATÁLOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO

Debe completarse con los contenidos que marca la NTP. Los croquis que acompañan a cada ficha deben reflejar la ordenación dada al suelo por el POM.

3.- VILLAMALEA: Expte. PL 7/12. Modificación nº 8 del Plan de Ordenación Municipal.-

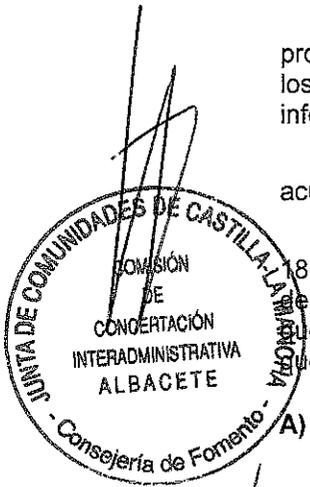
Se cede el turno de palabra a la Ponente, quien procede a la explicación de la propuesta del informe único de concertación elaborado a la vista de los informes emitidos por los distintos órganos sectoriales, que previamente se han recibido por el Ayuntamiento y de los informes de los técnicos de esta Dirección Provincial.

La Comisión de Concertación Interadministrativa, visto el informe de la Ponente, acuerda por unanimidad:

Primero.- Emitir el informe previsto en el art. 10.6 del Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de Mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y art. 135.2.b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, con las consideraciones y observaciones que, a continuación se detallan:

A) En cuanto al expediente administrativo tramitado:

- No consta en el expediente que se haya realizado la fase de consultas previas prevista en el ar.132 del Reglamento de Planeamiento con entidades representativas de colectivos ciudadanos particularmente afectados por lo que deberá realizarse o justificarse su innecesariedad.
- Se deberá remitir certificado de la Secretaría del Ayuntamiento en que se haga constar el resultado de la fase de concertación administrativa indicando los organismos o entidades a los que se ha solicitado informe, fecha de solicitud de los mismos y si han sido emitidos o no los informes solicitados y sentido del silencio.
- El Pleno de ese Ayuntamiento de fecha 6/08/2015 procedió a aprobar inicialmente la Modificación del POM, cuando dicha aprobación no debería haberse realizado hasta que no se hubiera emitido el presente informe único de concertación. De conformidad con el art. 36.3 TRLOTAU la aprobación inicial no podrá realizarse hasta que no esté concluida la fase de concertación con introducción de las modificaciones que procedan a la vista del resultado de la misma. En consecuencia, una vez rectificado el documento técnico, a la vista de este informe deberá realizarse una nueva aprobación inicial.
- Se deberá completar la fase de concertación interadministrativa con la petición de informes a las siguientes Administraciones:
 - Confederación Hidrográfica del Júcar, a fin de obtener el informe a que hace referencia el art. 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, a menos que se justifique en el documento técnico que no se aumentan las necesidades de recursos hídricos.



- Consejería de Educación, Cultura y Deportes, en materia propia del área de educación en cuanto a la idoneidad y suficiencia del suelo dotacional de equipamiento deportivo propuesto (en el expediente únicamente figura informe del servicio de patrimonio cultural).
 - Informe de la Dirección Provincial de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas en materia de protección civil.
 - Informe del Servicio de Vivienda de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento.
- Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el último párrafo de la letra A) del número 2 del artículo 36 del TRLOTAU, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, y se procederá en consecuencia una vez aprobado inicialmente el POM.
- Dado que esta Modificación de Planeamiento implica una diferente calificación de las zonas verdes del sector 09 del POM, le es de aplicación el artº 39.3 TRLOTAU en cuanto a obtención de informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

B) Resumen de las consideraciones derivadas de los informes sectoriales emitidos:

Administración Autonómica:

- Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales. - En su informe de 3/07/2012 establece que en la memoria justificativa se incluyen las determinaciones exigidas por el Código ACC pero que se deberá justificar el cumplimiento de la Orden VIV/561/2010 junto con la Ley ACC y el Código ACC, aplicando en las determinaciones sobre accesibilidad lo más restrictivo en aquellas partes reguladas por ambas normativas, estatal y autonómica.

C) En cuanto a la documentación técnica del Plan:

C.1 INSTRUMENTO ELEGIDO

La Modificación introduce por vía de una innovación del plan general una innovación del Plan Especial aprobado el 30/03/2009, lo que parece contradecir el artº 39.1 TRLOTAU. No obstante, esto podría estar justificado en el hecho de que las operaciones de reordenación necesarias repercuten en suelos colindantes ya ordenados por el POM y no por el Plan Especial, así como por el carácter general del PE, cuyo objetivo principal era la obtención (cfr. artº 29.1.a TRLOTAU) de una masa de suelo dotacional que permitiera la construcción del colegio, sin entrar en demasiados detalles.

En consecuencia, el documento técnico deberá incluir no solo las innovaciones que se realizan respecto al POM sino también las modificaciones introducidas en el Plan Especial, con las determinaciones que procedan de acuerdo a lo previsto en los art. 78 y siguientes del R.P. e incluyendo la documentación afectada de ambos instrumentos, considerando que, por economía procedimental, ambas modificaciones puedan ser incluidas en un mismo documento técnico y aprobadas en un mismo procedimiento regulado en los art. 141 y 135 y 136 del Reglamento de Planeamiento.

C.2 ANTECEDENTES: EL PLAN ESPECIAL DE 30/03/2009

Del estudio de este Plan Especial parece desprenderse que cuando éste se tramitó el Ayuntamiento ya tenía en mente una futura ordenación integral de los suelos dotacionales del entorno. Hay que entender, por tanto, que el objetivo entonces era exclusivamente (v. artº 28.1.a TRLOTAU) la *obtención* del suelo dotacional necesario para la construcción de un

colegio, por lo que se consideraron entonces innecesarias otras operaciones de *ordenación* propiamente dichas que se abordarían en una posterior innovación a cuyo cargo estaría acabar de articular de modo óptimo todos los suelos dotacionales implicados. El PE de hecho ya planteaba la futura prolongación de la calle Larga (cfr. pg. 22ss. de la memoria así como el plano O-09) pero no llegó a concretar nada en este sentido.

La modificación, por tanto, se plantea como lógica continuación del Plan Especial, pero ello exige aclarar previamente si se han cumplido los objetivos del mismo. En particular, si se han obtenido para el uso público los suelos implicados y si se ha completado la urbanización prevista en el PE; en suma, si se ha completado su gestión y ejecución. En este sentido, el aptdo. 1.4 del PE remitía a la delimitación de una unidad de actuación que aún parece — cfr. pg. 6 parrº 1 MJ— estar en proceso de ejecución. Si fuera éste el caso, la Modificación debería resolver la superposición (compatibilidad) de la gestión y ejecución del PE con la de la propia Modificación.

C.3 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

El redactor obvia en la modificación el cambio de condición de los suelos dotacionales del sector 09 que pasan a formar parte de la parcela del colegio. En efecto, dado que el colegio es un sistema general y que para que funcione como tal necesita una parcela única de al menos 8.000m², según informe de la Consejería de Educación citado en la memoria justificativa (pg. 2), no cabe entender como sistema local el suelo dotacional educativo que se añade al actual sistema general que, además, parece estar en funcionamiento o, en todo caso, entrará en funcionamiento al margen del desarrollo del sector. Es decir, se ha introducido en el sector 09 una modificación de carácter estructural que el Ayuntamiento no ha tenido en cuenta y que, por un lado, altera el sistema local de equipamientos del sector en perjuicio del cumplimiento de los estándares mínimos dotacionales que marca el Reglamento de Planeamiento (RP), pero por otro no puede mantenerse dentro del sector porque su ejecución se realizará al margen del desarrollo del mismo (puesto que pasa a pertenecer a la parcela del colegio).

Por otro lado, y a resultas del PE de 30/03/2009, la denominada ronda perimetral quedó calificada en el planeamiento vigente (POM + PE) de dos maneras diferentes según el tramo de la misma en esta zona del plan: el tramo dentro del sector quedó como sistema local (POM), pero el tramo de prolongación como sistema general (PE). Esto no parece tener mucho sentido, por lo que sería conveniente que se aprovechara la modificación y la necesidad de redelimitar y reordenar el sector, para darle a este vial la calificación de sistema general, que es la que parece más coherente con el papel que se le viene dando a este vial (ronda perimetral del casco urbano).

C.4 OBSERVACIONES DE CARÁCTER GENERAL:

- En la memoria debe de justificarse el cumplimiento de los objetivos del plan especial que queda dentro del ámbito de la modificación. En particular, si se han obtenido los suelos afectados y terminado las obras de urbanización (al parecer están aún en ejecución, v. pg. 6 MJ, párrafo primero). Si no se hubiera terminado la gestión y ejecución del PE, la Modificación deberá resolver la superposición (compatibilidad) de la gestión y ejecución del PE con la de la propia Modificación
- Tanto en planos como en la memoria, debe concretarse con la máxima coherencia el ámbito afectado por la modificación. Aunque en principio parece estar claro (está formado por el sector 09 más el ámbito del plan especial de marzo 2009), ni en la memoria se da la superficie total del ámbito, ni tampoco se delimita éste con claridad

(los planos O1 y O2 no coinciden en este sentido; tampoco el O3, donde se confunde el ámbito de la modificación con el del sector 09; O4, por su parte, es ambiguo pues el ámbito marcado en este plano no puede ser, como dice la leyenda, el de la Modificación sino solo el del sector que es solo una parte del ámbito de la misma). Debe elaborarse un cuadro comparativo de las diferentes determinaciones del ámbito según el plan vigente y según la modificación (puede completarse a estos efectos la tabla de la citada página 3 MJ)

- Los suelos del sector recalificados a dotacional educativo para configurar la parcela del colegio deben pasar a tener condición de sistema general (SG), ya que esta es la condición que tiene el colegio (v. PE de 30/03/2009). Ello implicará, lógicamente, el recálculo de los estándares mínimos dotacionales del sector.
- No procede, por no estar justificado, la autorización de Estudios de Detalle en el ámbito de la modificación (cfr. aptdo. 7 de la Memoria Justificativa).
- La modificación implica que la entrada en funcionamiento del colegio quede condicionada al desarrollo del sector 09. Si no fuera así y el colegio hubiera de entrar en funcionamiento al margen del desarrollo de este sector, el Ayuntamiento debería de sacar del ámbito del sector los suelos dotacionales implicados, redelimitándolo y recalculándolo.
- Resulta recomendable resolver la actual incongruencia del plan por la que, dentro del ámbito de la modificación, un tramo de la ronda perimetral es sistema local (POM) y el contiguo sistema general (cfr. PE de 2009).

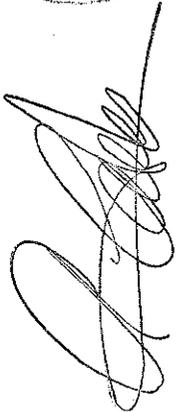


C.5 OTRAS OBSERVACIONES Y ERRATAS

- La documentación gráfica contiene numerosos errores, algunos de los cuales ya se han mencionado más arriba. Señalamos los más relevantes:
 - La nomenclatura y contenido de todos los planos debe ajustarse a la NTP-HCDPM. La numeración resulta, además, arbitraria y obedece a distintos criterios que no están claros. Los planos 01 a 06 no están a la escala adecuada, que debe ser la que consta en la carátula y la misma del POM (cfr. parrº primero del artº 38.9 TRLOTAU). Los planos refundidos se aportarán en documento independiente, según artº 39.8 TRLOTAU, no debiéndose mezclar con los de la Modificación.
 - En el bloque informativo, faltan los planos catastral y de redes existentes en el entorno inmediato del ámbito (a las que se conectarán las del ámbito —v. NTP).
 - Los planos titulados “Estado Actual” deben titularse “Planeamiento Vigente”, y desplazarse al lugar de orden que les corresponde según la NTP (al final de los de información). El actual plano 01 no recoge como ordenación estructural los sistemas generales creados por el Plan Especial de 30/03/2009. Debe marcarse, además, el perímetro del ámbito de la actuación. Los actuales 04, 05 y 06 deberían eliminarse: El 04 y el 06 por ilegibles y subsumibles en el actual 08, que es más claro al estar a mayor escala; el 05 por no aportar información relevante para la modificación, ya que sus determinaciones no afectan al ámbito (tiene en cualquier caso la leyenda equivocada).
 - En todos los planos de ordenación debe venir claramente señalada con las siglas correspondientes la condición de sistema general (SG) o sistema local (SL) de los suelos dotacionales del ámbito. Este, a su vez, debe de venir claramente señalado, también en todos los planos (v. más arriba). Se aprecia, además, en todos ellos una

pequeña pero significativa errata que debe corregirse: la pequeña subparcela interior con perímetro curvo del suelo industrial situado al norte del ámbito, no es industrial sino dotacional (véase el PE de 30/03/2009).

- o En el bloque de ordenación, faltan los planos de redes de infraestructuras, tanto de la ordenación detallada como estructural.
- La tabla de la pg. 3 MJ afecta solo al sector 09 y no al ámbito de la modificación, que es mayor. Las cifras de las correspondientes determinaciones de la ficha urbanística del POM deben de ser transcripción literal de las que figuran en el POM, y no aproximaciones ni redondeos. Como dijimos más arriba, dado que se encuentra al principio de la memoria recomendamos completarla para convertirla en tabla comparativa de determinaciones de todo el ámbito de la modificación, y no solo del sector 09, y para establecer la superficie total del ámbito.
- Las referencias legales dadas en las páginas 4 y 5 MJ se encuentran desordenadas, lo que las hace difícilmente comprensibles en el contexto de la modificación. Deben revisarse y exponerse con mayor claridad.
- En el apartado 2.2 de la memoria justificativa se explicarán las conexiones de las redes del ámbito con las del entorno. Si se prefiere, puede desplazarse esta explicación al apartado 4. Se añadirá, en todo caso, un subapartado 2.4 dedicado a *"justificar expresa y concretamente... las mejoras para el bienestar de la población..."* (artº 39.7.c TRLOTAU). Aunque a lo largo del documento se han hecho diversas referencias a esto, deben concretarse expresamente aquí.
- El apartado 10 de la Memoria Justificativa se desplazará a un documento independiente (aunque pertenezca al mismo cuaderno) que se llamará Normas Urbanísticas y que se iniciará con la pertinente referencia a las normas del POM que se asumen en el ámbito y terminará con fichas urbanísticas de los distintos ámbitos de la Modificación (unidades de actuación y sector). Actualmente no coincide la suma de las respectivas determinaciones de las fichas de las unidades de actuación (pg. 14 y 15 MJ) con las determinaciones correspondientes de la ficha del sector (pg. 18 MJ), lo que deberá corregirse. Debe revisarse en general la coherencia entre sí de todas las cifras que se dan en las distintas partes de la Modificación, evitando diferencias en los redondeos, falta de rigor en la transcripción de cifras del POM que representan determinaciones de la ordenación, etc.



CONCLUSIÓN

Si bien la Modificación planteada respeta las directrices marcadas por el POM y se ajusta a los fines ya anunciados en el Plan Especial de 30 de marzo de 2009, desarrollándolos con coherencia en beneficio de una mejor ordenación del ámbito considerado, el documento resulta bastante defectuoso en lo que a su documentación se refiere y no aclara en qué estado se encuentra la gestión y ejecución del citado Plan Especial, que modifica.

Nuestro INFORME FAVORABLE queda por tanto CONDICIONADO a la correcta subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado Observaciones, y en especial a la justificación de su compatibilidad con la gestión y ejecución del Plan Especial que modifica y cuya ejecución parece no estar terminada.

4.- Ruegos y preguntas

No se formulan.

Y no habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión, siendo las 11:20 horas, cuyo desarrollo se refleja en la presente acta de la que como Secretario doy fe.



SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Fdo. Manuel Jesús Pérez Tébar.

Vº Bº DIRECTORA PROVINCIAL,



Fdo. Amparo Torres Valencoso.