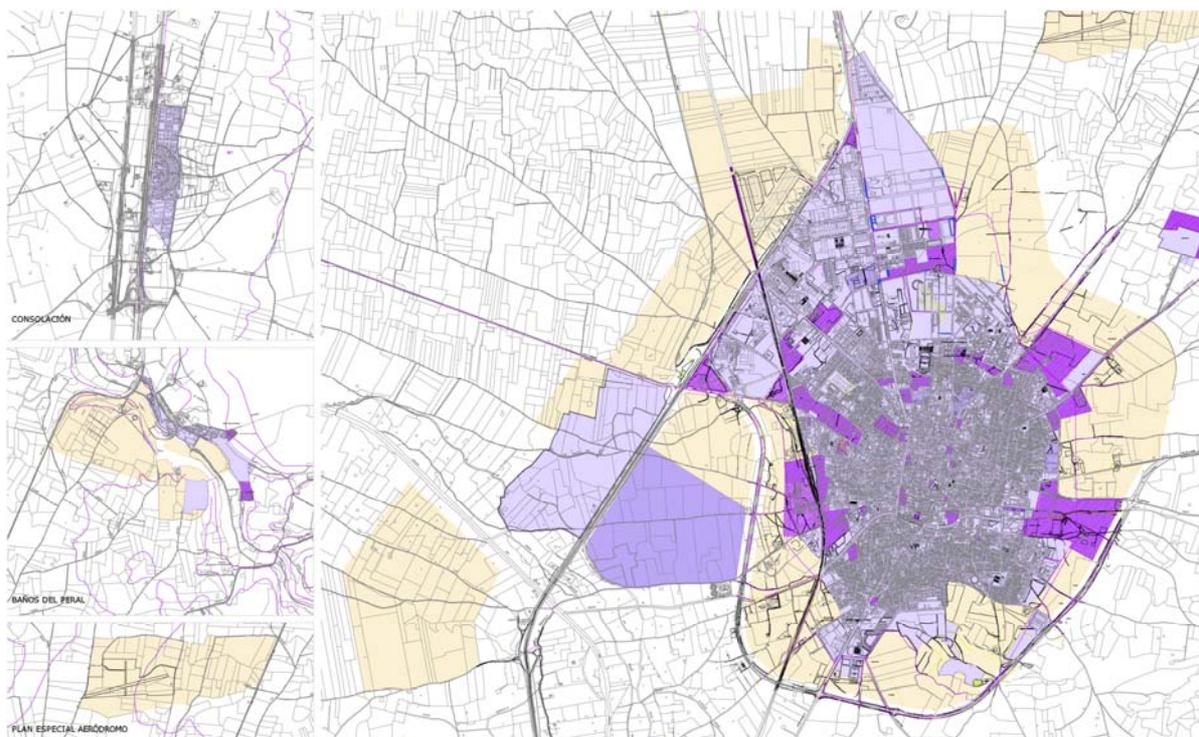


AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA

DOCUMENTO DEFINITIVO

Diciembre 2010

CONTENIDO

I. CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA

II. CONTESTACIÓN PORMENORIZADA

III. ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

I. CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA

1. CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN

Este documento recoge las consultas efectuadas a distintos órganos administrativos con competencia para incidir sobre el Plan y las correcciones al Plan motivadas por los informes recibidos de los mismos. La primera parte del documento es un estadillo de seguimiento de los informes recibidos y contestados de los distintos organismos. La segunda parte recoge las indicaciones en los informes técnicos y la contestación pormenorizada de los distintos organismos.

Según el art. 36 del Texto Refundido de la LOTAU, durante la redacción del Plan de Ordenación Municipal, el Ayuntamiento debe realizar consultas a otras Administraciones, reflejando el resultado en el documento elaborado. Para la preparación de la concertación interadministrativa, será preceptivo realizar consultas con los municipios colindantes y con las Administraciones cuyas competencias resulten afectadas. El Ayuntamiento someterá el Plan simultáneamente a Información pública por un periodo de un mes. Las alegaciones formuladas por los ciudadanos y particulares, y su contestación, se recogen en Anexo aparte, Participación Ciudadana.

2. ESTADO DE TRAMITACIÓN DE INFORMES INTERADMINISTRATIVOS

Se han solicitado informes a las siguientes Consejerías y Organismos oficiales:

- Aguas de Castilla-La Mancha
- Confederación Hidrográfica del Guadalquivir
- Consejería de Bienestar Social
- Consejería de Patrimonio y Cultura
- Consejería de Educación y Ciencia
- Consejería de Ordenación, Territorio y Vivienda
- Ministerio de Fomento
- Confederación Hidrográfica del Guadiana
- Dirección General de Evaluación Ambiental
- Organismo Autónomo de Espacios Naturales
- Consejería de Obras Públicas (Dirección General de Infraestructuras Hidráulicas)
- Consejería de Obras Públicas (Servicio de Carreteras)
- Diputación Provincial de Ciudad Real
- Ayuntamientos colindantes
- Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información

Se ha recibido contestación de todas las Consejerías y Organismos afectados.

Se adjunta en este documento un resumen de los requisitos a incorporar en el Plan y las contestaciones efectuadas.

Se incluye a continuación una tabla con las fechas de recepción de los informes, de contestación a los mismos, y de la resolución de dichos informes.

Organismo	DG	Persona de contacto	Salida del organismo	Fecha-Ref. de entrada Ayuntamiento	Observaciones
Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda	DG Carreteras	Francisco Fernández	14-01-08	23-01-08	Enviado 15-04-08
			30-10-08 955.803	04-11-08 26.176	Correcciones recogidas en DOCUMENTO INICIAL CORREGIDO 14-11-08
			31-03-09 299.608	7.156 02-04-09	CONTESTADO 06-05-09
			02-09-09 787.871	04-09-09 19.278	CONTESTADO 11-11-09
			27-01-10 79.096	02-02-10 3.183	FAVORABLE
Consejería de Educación y Ciencia	Delegación Provincial	José Fuentes Pastrana	12-04-07 267.902	13-04-07 7132	CONTESTADO ABRIL 08
			09-05-07 337.695	14-05-07 9751	CONTESTADO 10 AGOSTO 07
			19-09-07 658.960	20-09-07 19626	INFORME FAVORABLE
			20-07-09 673.521	22-07-09 16.432	CONTESTADO
			30-10-09 965.210	02-11-09 23.669	FAVORABLE
Ministerio de Fomento	Carreteras	Juan Antonio Mesones López	29-03-07 001458	02/04/07 6259	CONTESTADO 26-09-07
			14-03-08 60762	28-03-08 2008E8185	CONTESTADO 23-05-08; reunión mantenida con Fernando Higuera 04-06-09, en la que se ha consensuado LLE A-4
			5/5/2008 1.347	08-05-08 12.003	
			25-09-09 3.003	30-09-09 21.001	CONTESTADO 11-11-09
			30-09-09 3.005	2-10-09 21.190	FAVORABLE

Consejería de Obras Públicas	Carreteras	Nicasio Peláez Peláez César Rubio Zubiaur	30-04-07 316.993	03/05/07 8.752	CONTESTADO EN DOS PARTES, 17-07-07 Y 26-09-07
Consejería de Cultura	Ciudad Real	Cándido Barba Ruedas	10-05-07 342115	15-05-07 2007E0985 8	Correcciones recogidas en DOCUMENTO INICIAL CORREGIDO 14-11-08
			11-04-08 993.250	13-11-08 27.100	CONTESTADO 04-12-08 CORREGIDO 13-05-09; Tras reunión mantenida entre técnicos de la Delegación y el Ayuntamiento, se toma la decisión de descatalogar inmuebles e imponerles ordenanza estética -09-06-09
			06-11-08 979.777	10-11-08 26.777	
			22-10-09 938.072	26-10-09 23.102	FAVORABLE CONDICIONADO
		19-04-10 388.544	22-04-10 2010E1020 4	Contestación en Documento de Aprobación Definitiva	
Consejería de Obras Públicas	Aguas de Castilla-La Mancha y Servicio de Infraestructura Hidráulica	J. Fernando Ortega Juan Trillo Mercedes Echegaray José García de la Torre	15-05-07 355083	18-05-07 10154	CONTESTADO 17 07 07
Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural	Primer requerido	Gerardo Morales Carrión	11-06-07 420.208	22-06-07 12846	
	Primer requerido, parte B	Gerardo Morales Carrión	19-06-07 445.269	22-06-07 2007E1284 5	
	Segundo requerido	Miguel Chillarón Yuste	24-04-08 375.578	30-04-08 2008E1135 8	CONTESTADO 23-05-08
	Tercer informe	Gerardo Morales Carrión	23-09-08 833.711	26-09-08 22.890	CONTESTACIÓN 22-10-08

	Cuarto informe	Gerardo Morales Carrión	28-11-08 1.059.011	04-12-08 28.704	CONTESTACIÓN 17-12-08
	Quinto informe	Carlos José Blázquez Orodea	20-09-10 874.470	22-09-10 2010E2265 3	Se contesta con Doc Aprob Definitiva, COTyV comprueba
Organismo Autónomo del Medio Natural	Servicio Provincial de Ciudad Real Servicio Provincial de Ciudad Real	Ángeles Sánchez-Herrera de MedioAmb.	Requerido por informe Medio ambiente		CONTESTADO 22-10-08
			23-03-09 263.864	24-03-09 6.284	CONTESTACIÓN 06-05-09
			06-10-09 885.682	14-10-09 22.256	CONTESTADO 11-11-09
		Víctor Díez Urbano	25-02-10 194.859	01-03-10 5.474	FAVORABLE
Vivienda y Urbanismo		Antonio Mateo	203.107 27-03-06	2006E0585 7	Aportación de información
Bienestar Social	Delegación Provincial de Ciudad Real	Juan Sánchez-Moreno Alcaide	14/01/200 8	23/01/2008	Contestación Informe Fundosa 19-06-09
				Técnico solicita la aprobación del POM con el informe pendiente de analizar en mayor profundidad por falta de personal	
Confederación Hidrográfica Guadiana	Área de Gestión del Agua	Samuel Moraleda Ludeña	20-11-07 31.077	23-11-07 24877	CONTESTADO 22-10-08 (FAVORABLE)
			20-05-09 29.094	26-05-09 11.865	Remiten al anterior informe
Confederación Hidrográfica Guadalquivir	Zona de Jaén	Estrella Montoso Cazorla	30-10-07 5443	05-11-07 2007E23046	No tiene competencia
Ayuntamientos colindantes	San Carlos del Valle Sta Cruz de Mudela Torrenueva				FAVORABLES
SEPES			25-02-08 1.530	29-02-08 6.094	Aportación de información
UNIÓN FENOSA		Blanca Losada Martín	21-04-09	22-04-09 8.657	Aportación de información
Diputación Provincial	Ciudad Real	José Antonio López Jamar Martínez	09-01-09 73	12-01-09 533	CONTESTACIÓN N 06-05-09

			17-09-09 10.538	22-09-09 20.493	CONTESTADO
			15-05-09 192	15-03-10 6568	CONTESTADO
		Filiberto Gómez Prado	12-04-10 148		FAVORABLE
Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda		Virginia Cavia y Ana Rodríguez- Monteverde	19-12-08	09-01-09	Contestación en Doc. Adaptado Ley 2/2009
		Tomás Saura y Virginia Cavia	14-05-10		Contestación en el Documento de Aprobación Definitiva
			30-11-10		Aprobación definitiva 23-12- 10
Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda	Dirección General del Agua	José García de la Torre	08-10-07 708.019	11-10-07 21.415	Sin contestación necesaria
			28-11-08 1.058.367	02-12-08 28.341	Capacidad de la depuradora
			02-10-09 877.879	08-10-09 21.846	Sin datos suficientes
			22-10-09 936.448	27-10-09 23.201	Datos actualizados
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio	DG Telecomuni caciones y Tecnología s de la información	Carmen Cordón Iglesias	258 30/07/10	04/08/10 2010E19174	FAVORABLE

II. CONTESTACIÓN PORMENORIZADA

1. Consejería de Ordenación, Territorio y Vivienda (Dirección General de Carreteras)

CONTENIDO DE LA SEPARATA (15-04-08)

1. Contestación al requerido con fecha de 14-01-08, en respuesta a la Documentación corregida fechada 04-10-2007, cuyos requisitos se contestan individualmente.
2. 2 copias en pdf del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas con los requisitos subsanados.

Adjunto se remite la documentación requerida en el informe de fecha de salida 14/01/08, que se desglosa a continuación según requisitos:

→ *En la documentación que se remite, no se aprecia con claridad la situación relativa de las obras con respecto a los todos los límites especificados anteriormente (dominio público, servidumbre, línea de edificación, protección). Se representarán los anteriores límites en un plano donde aparezcan reflejados también los usos del suelo previstos.*

Se adjunta el plano nº 9 de Usos del Suelo reflejando los límites de protección de las carreteras.

→ *Los nuevos viales y obras previstos han de respetar la Definición y las Restricciones de las zonas de uso de la carretera (dominio público, servidumbre, línea de edificación, protección), recogidos en los apartado anteriores.*

Se incorporará este párrafo en la Ordenanza Municipal de Urbanización; su tramitación se realiza a parte del Plan de Ordenación Municipal.

→ *En el plano de Clasificación del Suelo Urbano y Urbanizable aparecen tramos de las carreteras CM-4117, CM-412 y CM-3109 de titularidad autonómica como suelo urbanizable. Se subsanará este error, excluyéndolas del suelo urbanizable.*

Se adjunta el plano nº 2 de Clasificación del Suelo Urbano y Urbanizable, con el límite del suelo urbanizable corregido.

→ *En la documentación presentada se representan las líneas de edificación, pero no se respetan las restricciones de actividades mencionadas en apartados anteriores. Se observan viales y parcelas dentro del área delimitada por la línea de edificación en la CM-412. Por lo tanto, no se cumplen las restricciones de actividades antes enunciadas. En cumplimiento del artículo 27.5, esta zona tiene consideración de no urbanizable, ya que es variante de población. Los viales y parcelas han de construirse a una distancia mayor de 50 m, en el caso del tramo en variante de la CM-412.*

Se adjunta el plano nº 2 de Clasificación del Suelo Urbano y Urbanizable, con el límite del suelo urbanizable corregido. En el plano 3.0.1 se aprecia el retranqueo del límite urbanizable a la línea límite de edificación en el tramo de la variante de la CM-412.

→ *La geometría de la línea de edificación en el resto de las vías es: en la Autovía de IV Centenario se ubica a 50 m desde la arista exterior de la calzada, en el tramo interurbano de la CM-412 se sitúa a 25m y, en el caso del las CM-3109, CM-4117 y CM-3157, a 18m; según las restricciones de actividades, en esta zona no podrán realizarse ningún tipo de edificación.*

Las líneas de edificación se pueden observar en el plano nº 8 de Estructura viaria. En las Normas Urbanísticas se ha modificado la pág. 93, punto 5 del epígrafe 4.3.5. INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO, del CAPÍTULO 4: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS CONSTRUCTIVOS EN SUELO RÚSTICO, incluyendo un párrafo expresando esta condición.

- *Se realizará la reserva de suelo en la zona de dominio público y de servidumbre de la carretera, con clasificación de suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras conforme a lo indicado en Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, 4 de junio, LOTAU. La anterior zona quedará convenientemente reflejada en los planos, se representará en un plano donde aparezcan reflejados también los usos del suelo previstos. La reserva se realizará en todo el término municipal de Valdepeñas y hasta el límite de suelo urbano existente en la actualidad.*

Se aporta el plano nº 1 de Clasificación del Término Municipal en el que se refleja la protección de las carreteras mencionadas. Se adjunta el plano nº 9 de Usos del Suelo con el límite del suelo urbanizable corregido.

- *La CM-412 pertenece a la Red Básica de Carreteras, soportando en su mayor parte tráfico de largo recorrido. Con relación al diseño planteado de accesos a la CM-412, debido al empeoramiento del nivel de servicio que supone la inclusión de nuevas rotondas, se aceptará únicamente la que da acceso a los sectores 13 y 14. No se admitirá la planteada en las proximidades del sector 23. Los costes de dicha actuación se repercutirán en los promotores de los distintos sectores previstos*

Se adjunta el plano 4.7 de Gestión del Suelo Urbano, en el que se aprecia la supresión de la rotonda mencionada.

Se añade en la ficha respectiva de cada sector 13 y 14 la condición de desarrollo de sufragar los costes de ejecución y urbanización de la rotonda, en el documento de Anexo de Sectores Urbanizables.

- *La CM-4117 constituirá un importante acceso a Valdepeñas desde la Autovía del IV Centenario. El volumen de tráfico futuro generado por la nueva configuración urbanística demandará una vía con suficiente capacidad para soportar dicho tráfico. Por lo tanto, a la vista de las circunstancias expuestas, se condicionará el otorgamiento de las autorizaciones al compromiso, por parte del promotor, a desdoblarse el tramo de carretera correspondiente a CM-4117, desde la Autovía del IV Centenario hasta la Autovía IV (Madrid Cádiz).*

Se aportan planos nº 4.1, 4.3 y 4.7 de Gestión del Suelo Urbano con la propuesta de la ejecución de dos vías de servicio paralelas a la carretera CM-4117, cuyos gastos sufragarán los sectores afectados.

- *La sección transversal tipo en los tramos de doble calzada será como mínimo de 18 metros (arcén exterior 1m+calzada 7m+arcén interior de 0.5m+mediana de 1m+arcén interior de 0.5m+calzada 7m+arcén exterior 1m).*

La sección transversal de las vías de servicio paralelas a la carretera CM-4117 es de 12 metros, con aceras de 2,5 metros a ambos lados de la calzada de 7 metros (3,5 metros por sentido de calzada).

- *En la CM-4117, se suprimirá la rotonda intermedia de las tres nuevas rotondas planteadas. En el diseño del viario del sector 24, en una zona próxima a la rotonda intermedia se plantea un acceso resuelto aparentemente con una intersección a nivel, para evitar el empeoramiento del nivel de servicio se suprimirá esta intersección y se canalizará el tráfico mediante viales paralelos a las dos rotondas admitidas.*

Se ha suprimido la rotonda en cuestión y se desplaza la otra rotonda proyectada, resolviendo el nudo mediante un acceso en mariposa, para facilitar la intersección de las vías de servicio con la carretera CM-4117. Se define en el plano nº 4.3.

- ***El documento definitivo del POM definirá perfectamente los nuevos accesos previstos e incluirá un estudio de impacto del tráfico derivado de las nuevas actividades previstas conforme artículo 29 de la Ley 9/90, de 28 de Diciembre, de Carreteras y Caminos.***

Se incluye en las fichas de sectores urbanizables afectados la condición de definir los accesos previstos a las carreteras aportando un estudio de impacto de tráfico que se basará en el Estudio de Impacto de Tráfico del POM, que se adjunta como Anexo. Se incluye esta condición en las fichas de los sectores 24, 25 y 26 del Anexo de Sectores Urbanizables Sectorizados, del POM, que se adjuntan a esta separata.

- ***Los nuevos accesos proyectados requerirán una autorización expresa. Las solicitudes se presentarán en la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda. Dicha solicitud incluirá un Proyecto Constructivo de los accesos previsto firmado por técnico competente en la materia.***

Se incluye este párrafo en las fichas de los sectores afectados, concretamente en las de los sectores 24, 25 y 26 del Anexo de Sectores Urbanizables del POM.

- ***En el diseño de los accesos se atenderá la normativa vigente en el ámbito de carreteras al respecto: Norma 3.1-IC. Trazado, aprobada por Orden de 27 de Diciembre de 1999 del Ministerio de Fomento, Trayectorias de Giro de Vehículos a Baja Velocidad (Dirección General de Carreteras, Ministerio de Fomento. (Agosto 1988), Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones (Dirección General de Carreteras, Ministerio de Fomento (Enero 1967), Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (Dirección General de Carreteras, Ministerio de Fomento (Junio 1967), Accesos a las Carreteras del Estado, vías de Servicio y Construcción de Instalaciones de Servicio (Orden 16-12-1997).***

Se incluye la normativa que se debe atender para la definición de los accesos en las fichas de los sectores afectados, concretamente en las fichas de los sectores 24, 25 y 26 del Anexo de Sectores Urbanizables del POM.

- ***En todo caso, y previa autorización, las obras de acondicionamiento (refuerzos, nuevos accesos, cambios en la señalización, adaptación de drenaje...), por adaptación a la nueva situación que se deriven de las nuevas actividades previstas por el POM, serán sufragadas por el órgano promotor de las mismas.***

Se incluye este párrafo en las Condiciones Generales del Anexo de Sectores Urbanizables del POM en la página 5.

CONTESTACIÓN RECOGIDA EN EL DOCUMENTO INICIAL CORREGIDO (14-11-08)

Como consecuencia de los requisitos indicados en el informe de referencia DMR/jllr, con nº de salida 955.803 el 30 de octubre de 2008, se incorpora la información detallada a continuación en el documento del POM.

1. Respecto a la representación de la zona de las zonas de protección de las carreteras (dominio público, servidumbre, línea de edificación, protección) recogidas en el plano nº 9: La escala gráfica no coincide con la escala del plano.

Se presentará la documentación en escala 1:5000, como mínimo, para poder analizar convenientemente la documentación.

En la CM-412:

No se ha delimitado la línea de edificación (situada a 50 m desde la arista exterior de la calzada). La zona de protección se ha dibujado a 50 m (ha de situarse a 30 m desde la arista exterior de la explanación).

Se aportan los planos 8.1 y 8.2 con la escala gráfica corregida, con escala mayor y con la línea límite de edificación de la CM-412 corregida.

2. Los nuevos viales y obras previstos han de respetar la Definición y las Restricciones de las zonas de uso de la carretera (dominio público, servidumbre, línea de edificación, protección), recogidos en los apartados anteriores:

Se ha incorporado un párrafo en las fichas de los sectores afectados por las tres carreteras especificando la necesidad de retranqueo hasta el límite de edificación. Se aporta el Anexo de Sectores Urbanizables con las fichas de los sectores 7, 8, 23, 24, 25, 26 y 31 corregidas. Se han suprimido los accesos directos a la carretera CM-3109.

3. En la disposición de viales en las nuevas zonas urbanas y urbanizables, realizará previamente una reserva de suelo para infraestructuras de conformidad con lo establecido en la disposición adicional segunda el Decreto 242/2004, 27-704, por el que se aprueba el Reglamento de suelo Rústico de la Ley 2/1998 LOTAU. La reserva se realizará en todo el término municipal de Valdepeñas y hasta el límite de suelo urbano existente en la actualidad. Por tanto, los viales en dichas zonas se situarán fuera de la zona de servidumbre. En particular, se comprobará que se cumple en las vías de servicio que puedan disponerse en la CM-3109, CM-3157 y en la CM-4117.

Se ha comprobado que se ha dejado la reserva oportuna para infraestructuras, no situando ningún vial dentro de la zona de servidumbre en estas tres carreteras.

4. En el plano de Clasificación del Suelo urbano y Urbanizable aparecen tramos de la carretera CM-3157, de titularidad autonómica, como suelo urbanizable en las zonas colindantes al sector 31. Se subsanará este error, excluyéndolas del suelo urbanizable. Se reseña que en la documentación anteriormente facilitada este sector se clasificaba como suelo urbano no consolidado; sin embargo en los últimos, planos facilitados figura como suelo urbano consolidado. Se aclarará esta discrepancia de clasificación.

La viabilidad de la ordenación prevista del sector 31 Parque Sur, depende de la conectividad entre las dos zonas que supuestamente quedan divididas por la carretera CM 3157. Se puede observar que la zona adyacente a la carretera está suficientemente consolidada por una zona de vivienda de protección, un centro comercial, diversos servicios como la Unidad de Bomberos, un polideportivo, así como diversas viviendas. Se considera que el límite de la carretera queda acotado por la circunvalación, situación que "libera" el tramo de la carretera CM 3157 hacia el interior del casco urbano de Valdepeñas. Por tanto, parece adecuado establecer el retranqueo de límite de edificación en las parcelas colindantes al tramo de carretera, pero mantener la intersección del vial paralelo a la circunvalación y la clasificación de urbanizable del terreno comprendido por dicho tramo.

Por una confusión acerca de la tramitación de este ámbito se incorporó al suelo urbano en la fase de Avance del POM, sin embargo, se asigna la clasificación de suelo urbanizable a todo el ámbito.

5. Respecto a la transformación de la CM-4117 en un vial de alta capacidad (carretera de doble calzada), desde la Autovía del IV Centenario hasta la Autovía (Madrid-Cádiz), que fue indicada en el anterior informe. Se reitera la tipología que ha de tener dicho vial. Dicha calzada constará de una sección transversal tipo en los tramos de doble calzada, que será como mínimo de 18 metros (arcén exterior 1m+calzada 7m+arcén interior de 0,5 m+mediana de 1 m+arcén interior de 0,5m+calzada 7 m+arcén exterior 1 m). No se considera adecuada la disposición de vías de servicio propuesta en la documentación aportada. En este caso, dado que la reserva de suelo en la zona de servidumbre, propugnada por Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 LOTAU, se realiza ante la previsión de futuras ampliaciones de dicha calzada al plantearse su ampliación directamente, no será necesaria dicha reserva en la zona de servidumbre.

Se desprende de la presente consideración que la disposición de las vías de servicio adyacentes a la carretera CM 4117 pueden situarse en la zona de servidumbre de dicha carretera, ya que se indica que *no será necesaria dicha reserva en la zona de servidumbre*.

6. Respecto a las glorietas planeadas en la CM-4117, en coherencia con el desdoblamiento planteado, éstas han de tener una geometría mínima con una semi-sección transversal tipo en las glorietas, de 46,50 metros (arcén exterior 1,5 m+calzada 9 m+arcén interior de 1 m, con un radio interior de la glorieta de 35 m).

Se ha procedido a corregir la dimensión de las glorietas.

7. El documento definitivo del POM definirá perfectamente los nuevos accesos previstos e incluirá un estudio de impacto del tráfico derivado de las nuevas actividades previstas conforme artículo 29 de la Ley 9/90, de 28 de Diciembre, de Carreteras y Caminos.

Los nuevos accesos previstos en la carretera CM 4117 serán definidos por el Plan Parcial del sector, en función de los usos que se propongan definitivamente y de la intensidad y modalidad del transporte. Se incluye esta determinación en las fichas de los sectores afectados, 23, 24, 25, 26. Se remite EL Anexo III. Infraestructuras, cuyo apartado 5 incluye el Estudio de Impacto de Tráfico de la Carretera CM 4117 realizado para servir de base al estudio que realizarán los sectores afectados.

8. Los nuevos accesos proyectados requerirán una autorización expresa. Las solicitudes se presentarán en la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda. Dicha solicitud incluirá un Proyecto Constructivo de los accesos previsto firmado por técnico competente en la materia.

Se añade esta determinación a las fichas de los sectores afectados.

9. En el diseño de los accesos se atenderá la normativa vigente en el ámbito de carreteras al respecto: Normas 3.1-IC. Trazado, aprobada por orden de 27 de Diciembre de 1999 del Ministerio de Fomento, Trayectorias de Giro de Vehículos a Baja Velocidad (Dirección General de Carreteras, Ministerio de Fomento. (Agosto 1988), Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones (Dirección General de Carreteras, Ministerio de Fomento (Enero 1967), Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (Dirección General de Carreteras, Ministerio de Fomento (Junio 1967), Accesos a las Carreteras del Estado, vías de Servicio y Construcción de Instalaciones de Servicio (Orden 16-12-1997).

Se añade esta determinación a las fichas de los sectores afectados.

10. En todo caso, y previa autorización, las obras de acondicionamiento (desdoblamiento de tramos de carreteras, refuerzos, nuevos accesos, cambios en la señalización, adaptación de drenaje...), por adaptación a la nueva situación que se deriven de las nuevas actividades previstas por el POM, serán sufragadas por el órgano promotor de las mismas.

Se incluye esta especificación en el apartado 6. Coste de la Ejecución del Anexo de Sectores Urbanizables.

11. Se ha complementado el apartado Autorizaciones Necesarias Previas a la Ejecución de las Obras (aptdo. 5) al objeto de que sean incluidas las premisas incluidas en dicho apartado en el documento definitivo.

Se incluyen las especificaciones mencionadas en el apartado 8. Autorizaciones necesarias para ejecución de obras en carreteras del Anexo de Sectores Urbanizables.

12. Se remitirán a la Dirección General de Carreteras 2 copias en soporte digital en formato pdf. del POM en cuestión, subsanando los puntos anteriormente mencionados.

Se aporta la documentación solicitada el 12-12-08.

CONTESTACIÓN ENVIADA AL AYUNTAMIENTO (06-05-09) Informe de referencia de salida 31-03-09 nº 299.608

→ *En la documentación aportada aparece la situación relativa de la ordenación propuesta con respecto a los todos los límites especificados anteriormente (dominio público, servidumbre, línea de edificación, protección), pero estos límites deben contemplarse hasta el límite del suelo urbano consolidado, tal y como se detalla a continuación.*

Se modifican los límites de afección de carreteras hasta el suelo urbano, concretamente de las carreteras CM-3157 y CM 3109.

→ *En la CM-3109: la UA 20.1 presenta parcelas dentro de la línea de edificación. Los retranqueos de las edificaciones dentro de dichas parcelas, se situarán por detrás de dicha línea de edificación, situada a 18m de la arista exterior de la calzada.*

Se reclasifica la UA 20.1 pasando a sector urbanizable 1 Gurugú; se retranquea sector hasta límite de servidumbre de carretera. Se modifica la alineación de los ámbitos colindantes a dicha carretera situándose a 18 m.

→ *Se realizará la reserva de suelo en la zona de dominio público y de servidumbre de la carretera, con clasificación de suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras conforme a lo indicado en Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, 4 de junio, LOTAU. La anterior zona quedará convenientemente reflejada en los planos, se representará en un plano donde aparezcan reflejados también los usos del suelo previstos. Por ello, en la CM-3157, el tramo que aparece incluido en el sector 31, deberá excluirse del mismo, retranqueando el límite del sector hasta la línea de servidumbre, situada a 8m de la arista exterior de explanación. Así mismo, deberá reflejarse la línea de edificación, situada a 18m de la arista exterior de la calzada.*

Se retranquea el sector 31 dividiéndose en varias partes, clasificando el suelo de dominio público y servidumbre de la carretera CM 3157 como no urbanizable de protección de infraestructuras. Se modifica la alineación del sector situándose a 18 m. Se aporta el plano 9 de Usos del Suelo donde aparecen grafiadas las líneas de protección de carreteras.

→ *Como ya se señaló con anterioridad, la CM-4117 constituirá un importante acceso a Valdepeñas desde la Autovía del IV Centenario. En aras al mantenimiento del nivel de servicio en dicha vía se plantea la mejora de la capacidad mediante el desdoblamiento del tramo de dicha carretera desde la Autovía del IV Centenario hasta la Autovía A-4. Se recuerda que la sección transversal tipo en los tramos de doble calzada será como mínimo de 18m (arcén exterior de 1m+calzada de 7m+arcén interior de 0,5m+mediana de 1m+arcén interior de 0,5m+calzada de 7m+arcén exterior de 1m). Se reitera que no se acepta la disposición de vías de servicio propuesta. Así mismo se confirma que debido al desdoblamiento, no se plantea una futura ampliación de las calzadas, por lo que no será necesaria la reserva de suelo en la zona de servidumbre.*

Se reordenan los sectores 23, 24, 25 y 26, colindantes a la carretera CM 4117 que se desdobra, grafiando la sección viaria indicada en el informe. Se clasifica el suelo ocupado por el desdoblamiento de la carretera como suelo no urbanizable de protección de infraestructuras.

→ *Las conexiones de los sectores 25 y 26 a la CM-4117 deben hacerse con viales de acceso a la glorieta a 45 grados de la misma, al objeto de obtener un mejor funcionamiento de dichos ramales.*

Se modifican las conexiones con la rotonda entre los sectores 25 y 26 según indica el informe.

→ *Se contemplarán todas las prescripciones realizadas en informes anteriores, siempre y cuando no contradigan el actual.*

Se contemplan todas las prescripciones realizadas en informes anteriores.

Informe de referencia de salida 09-06-09 nº 536.813, contestado mediante el Documento Adaptado a la Ley 2/2009

• **INFORME TECNICO**

5. Informe de la Administración Titular de Carreteras.

- *En la documentación aportada se subsanan los puntos comentados en anteriores informes salvo lo referido al desdoblamiento del tramo de la CM-4117 comprendido entre la Autovía del IV Centenario y la Autovía A-4. Este punto no queda suficientemente claro en los planos aportados, por lo que se pide incluir en la documentación final una sección transversal de dicho desdoblamiento, conforme a la sección tipo indicada en anteriores informes, para poder emitir informe de viabilidad positivo del presente POM.*
- *Tras la aprobación inicial del citado POM, se remitirán a la Dirección General de Carreteras 2 copias en soporte digital en formato pdf y 1 copia impresa de los planos pertinentes, a la misma escala indicada en los mismos, del Plan en cuestión.*

Contestado con Documento Adaptado a Ley 2/2009

Informe al Documento Adaptado Ley 2/2009, de 14/05/09, referencia de salida 2-09-09 nº 787.871

• **INFORME TECNICO**

5. Informe de la Administración Titular de Carreteras.

- *Se observa que en la documentación presentada se ha contemplado parcialmente la aplicación de la nueva Ley 2/2009, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo, que modifica el Texto Refundido de la LOTAU:*
 - *Se aplica correctamente la reserva de suelo, con clasificación de suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, en la zona de dominio público y de servidumbre de la carretera, siempre y cuando los terrenos no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.*
 - *En aquellos casos en que los terrenos sí formen parte de desarrollos previstos por el planeamiento, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras, por lo que el límite de los sectores podrá desplazarse como máximo hasta la línea que delimita el dominio público. En los planos aportados parece que el límite de los sectores colindantes a carreteras autonómicas se ha desplazado hasta el borde de la carretera, por lo que deberá retranquearse la ubicación de dichos límites hasta el dominio público. La zona comprendida entre la línea de edificación y la línea de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación. Asimismo, deberá definirse expresamente en los planos cada área calificada como sistema general de infraestructuras.*
 - *El dominio público de las variantes de población pasa a medir 8 m de anchura, al igual que en autopistas, autovías y vías rápidas. Mientras que la zona de servidumbre mide 25 m de anchura, a contar desde la arista exterior de la explanación, en ambos casos. Estos cambios no se han reflejado en los planos, si no que se mantienen las distancias anteriores de 3 y 8 m. Deberán aplicarse las nuevas distancias.*
- *Como ya se indicó en el informe anterior, el desdoblamiento del tramo de la CM-4117 comprendido entre la Autovía del IV Centenario y la Autovía A-4 sigue sin quedar suficientemente claro en los planos aportados, por lo que se pide incluir en la documentación final una sección transversal de dicho desdoblamiento, conforme a la sección tipo indicada en anteriores informes, para poder emitir informe de viabilidad positivo del presente POM.*
- *Previamente a la aprobación del citado POM, se remitirán a la Dirección General de Carreteras 2 copias en soporte digital en formato pdf y 1 copia impresa de los planos pertinentes, a la misma escala indicada en los mismos, subsanando los puntos anteriormente mencionados.*

Se retranquean los sectores hasta la línea de dominio público.

La franja del dominio público hasta la línea de servidumbre se ha calificado como Sistema General de Infraestructura Viaria.

La línea de servidumbre de la variante se ha definido a 25 m.

Se aporta una sección de la carretera de Daimiel según indicaciones de informes anteriores.

2. Consejería de Educación y Ciencia

CONTENIDO DE LA SEPARATA (30-07-07)

1. Informe administrativo con referencia de salida nº 267.902 con fecha de salida 12/04/2007.
2. Previsión pormenorizada de reservas de suelo para uso educativo y deportivo del P.O.M. de Valdepeñas:
 - Plano escala 1:10.000 con dotaciones destinadas a uso educativo y deportivo.
 - Tabla de cálculo de superficies de cesión para dotaciones destinadas a uso educativo y deportivo en sectores de nuevo crecimiento. (punto 7.4 Memoria de Ordenación).
 - Corrección página 3 del anexo de unidades e actuación.

En el plano adjunto se han señalado las parcelas dotacionales destinadas a uso educativo y deportivo, indicando también la superficie en un recuadro, para los sectores urbanizables previstos en Valdepeñas, en cumplimiento del anexo IV y V del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

En las Unidades de Actuación en suelo urbano, no se ha limitado el número máximo de viviendas para dar flexibilidad en la superficie mínima de éstas. Por ello se incluye en el Anexo un apartado de Condición de reserva de dotaciones para uso escolar y deportivo, especificando la obligación de ubicar las parcelas destinadas a estos usos en la redacción del PERI para actuaciones de más de 100 viviendas. Se adjunta la página 3 corregida del Anexo de Unidades de Actuación Urbanizadora. En adición, se ha incluido en cada ficha de UAU un párrafo indicando la superficie de reserva de uso educativo que deberá destinar el PERIM, en función de una estimación de viviendas.

Debido a posteriores correcciones que se han ido subsanando en la redacción del POM, el número máximo de viviendas previstas en los sectores urbanizables han ido variando, por lo que se adjunta la tabla correspondiente a las cifras actuales de reservas de suelo para uso educativo y deportivo, del punto 7.4 de la Memoria de Ordenación. La nueva superficie total de dotaciones destinadas a uso escolar comprendidas en los sectores urbanizables previstos es de 194.092 m². La superficie total de dotación destinada a uso deportivo es de 109.854 m². El número total de viviendas previstas es de 16.535.

Los sectores 32-35 pertenecen al paraje de Baños del Peral cuya ordenación se reserva para la redacción de un Plan Especial que desarrolle con mayor detalle la zona. No se reserva suelo para uso educativo porque el Ayuntamiento no prevé escolarizar esta área debido al carácter de segunda residencia. La previsión de viviendas en esta zona no supera las 350 viviendas por sector.

Aunque en los sectores 20. Estación y 30. Aguzaderas 2 no se superan las 350 viviendas proyectadas, se ha optado por ubicar la parcela dotacional destinada a uso escolar y deportivo ya que se encuentran en zonas estratégicas para la ciudad.

CONTESTACIÓN AL INFORME DE REF SALIDA 673.521, FECHA 20-07-09

1. Conclusión del Informe:

- El documento no menciona el número de viviendas que tiene previsto construirse en suelo urbano no consolidado, por lo que no es posible analizar la superficie mínima a reservar en este tipo de suelo. Aunque el documento contiene una reserva de suelo de 2.75 Has, se deberá justificar que son suficientes para el crecimiento previsto en Suelo Urbano No Consolidado.

Corrección del POM: Todas las fichas de ámbitos de suelo urbano no consolidado señalan el número máximo de viviendas que puede alcanzarse por el incremento de edificabilidad asignado. Con objeto de facilitar el análisis del documento, se incluye ahora un listado inicial de resumen de todos los ámbitos.

Se amplía el párrafo ya existente en la Memoria (Apartado 5.5.1. Equipamiento escolar en suelo urbano), explicando que el defecto de plazas escolares en suelo urbano está asegurado en las plazas ofrecidas en la periferia inmediata de suelo urbanizable. El RPLOTAU admite que los ámbitos de menos de 100 viviendas no requieran la instalación de escuelas in situ.

2. Conclusión del Informe:

El Plan especifica las reservas de suelo con destino dotacional educativo y deportivo, para cada uno de los sectores de suelo urbanizable residencial por lo que existen algunos sectores con una reserva de suelo insuficiente para poder albergar un centro educativo o deportivo.

- No es viable que en cada sector se construya un centro de educación. Se puede agrupar las reservas de suelo para uso educativo de varios sectores residenciales en un solo sector. (Especificar que en el anexo IV del Reglamento de Planeamiento, Reservas para uso educativo, habla de actuaciones de uso mayoritario residencial y en función del número de viviendas).

Corrección del POM: Únicamente los sectores 1 Gurugú, 16 Camino del Ratón y 30 Aguzaderas 2 no alcanzan en su propio ámbito el estándar del RPLOTAU para uso escolar; pero al haber destinado para cada sector superficie tanto educativa como deportiva, en estos sectores unimos las superficies, cumpliendo las superficies escolares mínimas establecidas por la LOTAU. Por tanto, la solución del POM es viable y cumple con las condiciones legales, tal y como reconoce el segundo párrafo citado del Informe.

En los sectores 32-35 de Baños del Peral al no cumplir con superficies mínimas, se han agrupado las dotaciones escolares como se establece en sus fichas respectivas, adjuntas a este documento.

3. Conclusión del Informe:

- En el documento definitivo del POM se deberá indicar y ubicar las reservas de suelo dotacional público con destino específico de uso educativo y deportivo

Corrección del POM: El documento expuesto al público en julio – agosto 2009 especifica gráfica y numéricamente la ubicación y dimensión de las reservas de uso educativo y deportivo. Esta notación se mantiene en el más reciente documento de octubre 2009.

4. Conclusión del Informe:

- Cuando se ubique la dotación pública para uso educativo o deportivo, se tendrá en cuenta los siguientes criterios:
 - o Se procurará la agrupación de parcelas dotacionales de uso educativo de unidades de actuación o sectores colindantes para lograr parcelas mínimas capaces de alojar 2 o más líneas de escolarización (primaria y/o secundaria).
 - o La ubicación de los centros educativos buscará la centralidad de los equipamientos dentro de las actuaciones residenciales, la proximidad a zonas verdes e infraestructuras deportivas, así como la existencia de itinerarios peatonales optimizados para el acceso de alumnos a los centros.
 - o Las parcelas destinadas a la construcción de centros educativos tendrán los accesos necesarios tanto para la ejecución de las obras como para el normal funcionamiento de los centros, siendo recomendable la posibilidad de acceso desde al menos dos vías públicas.
 - o Las superficies mínimas de parcelas para Centros de Educación serán las reflejadas por el Reglamento de Planeamiento en su ANEXO IV en función del número de alumnos.

Corrección del POM: Se han tenido en cuenta todos los criterios señalados. Mencionar, no obstante, que las superficies mínimas de suelo para uso educativo se calculan en función del número de viviendas, tal y como determina el Anexo IV del RPLOTAU, siendo el número de alumnos una forma adicional de determinar la capacidad de cada instalación final.

5. Conclusión del Informe:

- Se ha de solicitar informes a la Consejería de Educación y Ciencia sobre las reservas para uso educativo que se realicen en los Programas de Actuación Urbanizadora de las Unidades de Actuación y Sectores Residenciales del nuevo POM.

Corrección del POM: El Título VII, Sectores Urbanizables, en su Apartado 1.1. CESIONES DE SUELO DE DOTACIONES PÚBLICAS (Apartado de Ordenación Estructural), incluye el siguiente texto:

“... deberá respetarse la asignación al uso escolar o deportivo señalado por el POM a cada sector, e informar a la Consejería de Educación y Ciencia, previamente de la aprobación, sobre la ubicación de la cesión; o en caso de variación, obtener la preceptiva autorización de la Consejería.”

Por tanto, el POM ya exige este requisito.

6. Conclusión de la Contestación: Se consideran cumplidos todos los requerimientos de la Delegación de la Consejería de Educación.

3. Ministerio de Fomento

CONTENIDO DE LA SEPARATA (17-07-07)

1. Informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de fomento.
2. Documentación corregida objeto del requerimiento de los informes.

Adjunto se remite la documentación requerida en el informe de referencia de salida nº 316.993 con fecha de salida 30/04/07, (este informe es el recibido por Obras Públicas, Servicio de Carreteras, pero se cree conveniente enviar copia de la contestación a Fomento), comprendiendo:

- Plano de Infraestructuras y Afecciones Viarias, en el que se definen las líneas de límite de edificación, zona de dominio público, servidumbre y afección, así como secciones tipo de las zonas de protección de la A-4.
- Plano nº 2 del POM de Clasificación del suelo urbano y urbanizable, tanto del núcleo como de las zonas industriales, con las áreas de suelo urbanizable de los sectores ajustada al límite de edificación en la A-4.
- Modificación de la página 85 de las Normas Urbanísticas, referente a la necesidad de autorización administrativa para obras y actuaciones en zonas de dominio público, servidumbre de carreteras.
- Modificación de la página 72 de las Normas Urbanísticas, referente a la clasificación como suelo rústico de protección de infraestructuras, de las zonas de dominio público y de servidumbre de carreteras.
- Modificación de la página 16 de las Ordenanzas de Edificación, referente a la necesidad de estudio de niveles sonoros, previo al otorgamiento de licencia de edificación, en construcciones próximas a las carreteras del Estado.
- Estudio de delimitación del tramo urbano de la A-4 a su paso por Valdepeñas.

CONTENIDO DE LA SEPARATA (26-09-07)

1. Informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.
2. Documentación corregida objeto del requerimiento de los informes.

Adjunto se remite la documentación requerida en el informe de referencia de salida nº 1.458 con fecha de salida 29/03/07, comprendiendo:

- Plano nº 8 de Infraestructuras y Afecciones Viarias, en el que se definen las líneas de límite de edificación, zona de dominio público, servidumbre y afección, así como secciones tipo de las zonas de protección de la A-4.
- Modificación de la página 16 de las Ordenanzas de Edificación, referente a la necesidad de estudio de niveles sonoros, previo al otorgamiento de licencia de edificación, en construcciones próximas a las carreteras del Estado.
- Estudio de delimitación del tramo urbano de la A-4 a su paso por Valdepeñas.
- Plano nº 2 del POM de Clasificación del suelo urbano y urbanizable, tanto del núcleo urbano como de los núcleos diseminados, en los que se han corregido los accesos a la A-4 conforme el Anteproyecto de Estudio de calve AO-CR-26 y el PAU S-14B de reciente aprobación.
- Plano de Ordenación 3.0.1 y 3.0.2 en los que se detallan los enlaces con la A-4.

CONTENIDO DE LA SEPARATA (23-05-08)

Esta separata se redacta en contestación a dos informes recibidos:

1. con fecha 14 marzo 08, nº de salida 060762, indicando el requisito de precisar la línea límite de edificación de la A-4 a su paso por Valdepeñas, acotando las distancias respecto a la carretera por puntos kilométricos; compatibilizar la propuesta con el Anteproyecto de clave AO-CR-26; reflejar la actual línea límite de edificación acotada y por puntos kilométricos; y hacer referencia al instrumento de planeamiento vigente en la actualidad en el municipio.
2. con fecha 05 mayo 08, nº de salida 1347, indicando los enlaces que no corresponden con los definidos en el Proyecto de Conservación y Adecuación del Corredor de Andalucía en los siguientes puntos kilométricos:

- o pk 197+210
- o pk 198+550
- o pk199+500
- o pk 200+500

así como la petición de información para valorar el enlace de la autovía de Ciudad Real- Campos de Montiel con la A-4.

1. Línea límite de edificación provisional de la A-4

Los criterios para la delimitación de la línea límite de edificación (LLE) han sido los siguientes:

LLE ACTUAL

- Suelo urbano: según edificaciones existentes y legales
- Suelo urbano no consolidado: según edificación existente
- Suelo urbanizable: 50 m desde la explanación de la calzada

LLE PROPUESTA

- Suelo urbano: según edificaciones existentes y legales
- Suelo urbano no consolidado: a 25 m de los enlaces e incorporaciones
- Suelo urbanizable: 50 m donde no hay edificación; según edificaciones consolidadas y legales

Se incorpora una adenda a la Memoria de Red Viaria del Anexo III. MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS del POM en la que se describe gráficamente la línea límite de edificación que afecta a la autovía A-4, acotada por puntos kilométricos. Aparece, en distinto color, la línea límite de edificación actual con sus cotas respectivas.

Se modifica la página 94 de las Normas Urbanísticas, punto 5 del apartado 4.3.5 INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO del TÍTULO VIII. SUELO RÚSTICO, especificando la línea límite de edificación de la autovía A-4.

El instrumento de planeamiento vigente en el municipio de Valdepeñas son las Normas Subsidiarias aprobadas el 11 de Mayo de 1984.

2. Enlaces con la autovía A-4

- Pk 197+210: El acceso contemplado en planos al sector 30, Aguzaderas 2, es una entrada existente al camping que se realiza desde el desvío de la salida de la A-4 a Valdepeñas. En el POM se propone ensanchar este viario pero se mantiene su incorporación desde el desvío del acceso. Se adjuntan fotografías del acceso y el plano 4.1 Gestión del Suelo Urbano con el viario local proyectado modificado para coincidir con el viario propuesto en el Anteproyecto del Corredor de Andalucía.
- Pk 198+550: Los costes de ejecución y la obtención del suelo para la realización de la rotonda de intersección entre los sectores 27, 28 y 29 será sufragado por los sectores afectados. En las fichas respectivas en el Anexo de Sectores Urbanizables aparece un párrafo expresando esta condición en el apartado de Condiciones de Desarrollo.
- Pk 199+500: Se suprime el enlace mencionado por debajo de la vía del tren. La rotonda queda cerrada respecto al paso por debajo de la autovía, enlazando cuatro conexiones del viario interno de los sectores industriales. Se adjunta el plano 4.3 de Ordenación del Suelo con la solución adoptada.
- Pk200+500: Se propone suprimir la rotonda del margen izquierdo dirección sur. La carretera CM-412 quedaría con una rotonda en la confluencia de la carretera a Daimiel CM-4117 (margen derecho de la A-4 dirección sur) y la rotonda de intersección con la variante de población de la CM-412, que circunvala el núcleo de Valdepeñas por el sur. La primera rotonda es la prevista en el Anteproyecto del Corredor de Andalucía. La segunda es una existente con forma ovalada, que se propone ampliar a 80 metros de diámetro y con forma circular. Se adjunta el plano 4.7 de Ordenación del Suelo con la solución adoptada
- Enlace con la autovía Ciudad Real- Campo de Montiel: Se aporta plano nº 1- Clasificación del Suelo del Término Municipal en el que se muestra el enlace previsto entre ambas carreteras.

CONTENIDO DE LA SEPARATA (16-06-09)

Con motivo de la reunión celebrada el 4-06-09 con técnicos del Servicio de carreteras y Autopista de la Mancha, se ha convenido mantener la línea límite de edificación de la autovía A-4 según el Capítulo 6 del Anexo III de Infraestructuras del POM, en el que se define la línea propuesta en planos a escala 1:2.000.

CONTESTACIÓN AL INFORME DE FECHA 23-09-09 CON S/REF 2009S11389

1. Para la fijación provisional de la línea límite de edificación (L.L.E.), es preciso que las distancias de la misma respecto de la carretera estén perfectamente acotadas, por puntos kilométricos según los diferentes tramos, reflejando la distancia definitiva. **Esta acotación se deberá reflejar tanto en el texto de la separata, como en el plano facilitado, ya que servirá de base para la información pública que es preceptiva en esta tramitación.**
2. Debe existir plano en el que se refleje la actual LLE para poder comparar las variaciones respecto de la misma que se pretenden realizar. Este plano estará perfectamente acotado como el caso del punto 1 citado, reflejándose en la literatura de la separata la variación en metros de la LLE por puntos kilométricos.

Se han incluido las especificaciones en el Anexo III de Infraestructuras del POM, definiendo la línea de edificación tanto existente como propuesta y por puntos kilométricos, incluyendo una tabla con las diferencias de medidas entre ambas.

INFORME FAVORABLE DE 23/09/09 CON s/ref SALIDA 2009S11389

Vista la documentación presentada por el Ayuntamiento de Valdepeñas sobre el Plan de Ordenación Municipal de la localidad, elaborado por la empresa TAU Planificación Territorial, S.L. (documento adaptado a la Ley 2/2009, 14-05-2009), con fecha Junio de 2009, esta Unidad de Carreteras informa **FAVORABLEMENTE** el citado Plan con las siguientes prescripciones respecto a las Carreteras del Estado:

Fecha / Hora: 02/10/2009 - 12:10



- No se autoriza ningún tipo de acceso directo a la Autovía A-4, pudiendo autorizarse en su caso, a sus vías y caminos de servicio, previa petición y presentación de la documentación exigida en la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997(24-01-98) por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio. **Los enlaces desde la Autovía A-4 con el término municipal de Valdepeñas se establecerán según lo especificado en el Proyecto "Conservación y Explotación de la Autovía A-4, del pk 138,000 al 245,000. Tramo: Puerto Lápice-Venta de Cárdenas.**
- En el caso del paso inferior bajo la Autovía que comunicará el polígono Entrecaminos y los nuevos sectores del Sur entre la Autovía y el ferrocarril, se atenderá a lo especificado en la resolución de fecha 31/07/2009 de la Dirección General de Carreteras cuya copia se remitió al Ayuntamiento de Valdepeñas en el expediente de referencia UCECR/0096/2008/Pl.4 de esta Unidad de Carreteras.
- Cualquier elemento constructivo se situará por detrás de la **Línea Límite de Edificación** de la autovía del Sur, o de sus ramales de enlaces. La línea límite de edificación vigente es la especificada en el Reglamento General de Carreteras (R.D. 1812/94 de 2 de Septiembre, B.O.E. 23-09-94), Art. 84. Actualmente, se está tramitando el **Expediente de Estudio de Delimitación de Tramo Urbano**, cuya referencia es **UCECR/0012/2009/PU.4**, en el que se proponen modificaciones en la citada Línea Límite, las cuales no tendrán validez hasta la posible resolución favorable de dicho expediente .
- Se tendrán en cuenta las limitaciones establecidas en la Ley 25/1988 de Carreteras y en el Reglamento General de Carreteras (R.D. 1812/94 de 2 de Septiembre, B.O.E. 23-09-94) en lo referente a los usos permitidos en la zona de dominio público, servidumbre y afección, debiendo pedir la correspondiente autorización para cualquier tipo de obra que se realice dentro de la zona de afección de la autovía.
- Se deberá tener en cuenta la Disposición Adicional 2ª del reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004 de 27/07/04, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de junio , de Ordenación del territorio y de la Actividad urbanística (D.O.C.M. nº 137 de 30/07/04)): "Deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos: los terrenos considerados como dominio público de carreteras y caminos, estatales, autonómicos y provinciales, así como sus zonas de servidumbre, siempre y cuando no merezcan la condición de travesías."

Se han incluido las especificaciones en la Normas Urbanísticas Artículo 15, Afecciones a Carreteras del Estado, Capítulo 8 del Título VII.

4. Consejería de Obras Públicas (Servicio de Carreteras)

CONTENIDO DE LA SEPARATA (17-07-07)

1. Informe del Servicio de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas.
2. Documentación corregida objeto del requerimiento de los informes.

Adjunto se remite la documentación requerida en el informe de referencia de salida nº 316.993 con fecha de salida 30/04/07, comprendiendo:

- Página 85 de las Normas Urbanísticas, referente a la necesidad de autorización administrativa para obras y actuaciones en zonas de dominio público, servidumbre de carreteras.

- Página 72 de las Normas Urbanísticas, referente a la clasificación como suelo rústico de protección de infraestructuras, de las zonas de dominio público y de servidumbre de carreteras.
- Plano de Infraestructuras y Afecciones Viarias, en el que se delimitan las líneas límite de edificación, zona de dominio público, servidumbre de carreteras, así como secciones tipo de las zonas de protección de carreteras y autovías de Valdepeñas. En este plano se refleja la corrección de la errata observada en la denominación de las carreteras autonómicas.
- Plano nº 2 del POM de Clasificación del suelo urbano y urbanizable, tanto del núcleo como de las zonas industriales, con área de suelo urbanizable de los sectores ajustado al límite de edificación en la Variante CM-412.
- Planos nº 3.01 y 3.02 de Ordenación, en los que se refleja la eliminación de las rotondas propuestas en la CM-412, así como la modificación del diseño de la situada en CM-4117 a la acometían demasiados ramales.

CONTENIDO DE LA SEPARATA (26-09-07)

1. Informe del Servicio de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas.
2. Documentación corregida objeto del requerimiento de los informes.

Adjunto se remite la documentación modificada, objeto del informe de referencia de salida nº 316.993 con fecha de salida 30/04/07, comprendiendo:

- Página 85 de las Normas Urbanísticas, referente a la necesidad de autorización administrativa para obras y actuaciones en zonas de dominio público, servidumbre de carreteras.
- Página 72 de las Normas Urbanísticas, referente a la clasificación como suelo rústico de protección de infraestructuras, de las zonas de dominio público y de servidumbre de carreteras.
- Página 3 del Anexo de Sectores Urbanizables de las Normas Urbanísticas, en cuanto a la remisión a la Delegación de Carreteras para informar sobre los planes de desarrollo correspondientes a los sectores.
- Plano nº 8 de Infraestructuras y Afecciones Viarias, en el que se delimitan las líneas límite de edificación, zona de dominio público, servidumbre de carreteras, así como secciones tipo de las zonas de protección de carreteras y autovías de Valdepeñas. En este plano se refleja la corrección de la errata observada en la denominación de las carreteras autonómicas.
- Plano nº 2 del POM de Clasificación del suelo urbano y urbanizable, tanto del núcleo como de los diseminados.
- Planos nº 3.01 y 3.02 de Ordenación, en los que se refleja la eliminación de las rotondas propuestas en la CM-412, la modificación del diseño de la situada en CM-4117 a la que acometían demasiados ramales y la franja de suelo desde la Variante de Población hasta el límite de edificación clasificada como No Edificable.

CONTENIDO DE LA SEPARATA (06-05-09)

Con motivo del informe con registro de salida 299.608 de fecha 31 marzo 09, se contesta mediante la siguiente información corregida:

Plano de Ordenación 2 Clasificación del Suelo Urbano y Urbanizable
Plano de Ordenación 3.0.1 y 3.0.2 Ordenación del Suelo
Plano de Ordenación 8 Carreteras
Plano de Ordenación 9 Usos del Suelo

5. Consejería de Obras Públicas (Dirección General de Infraestructuras Hidráulicas)

CONTENIDO DE LA SEPARATA (31-07-07)

1. Informe del Servicio de Entidad de Derecho Público Aguas de Castilla-La Mancha y Servicio de Infraestructura Hidráulica de la DG.
2. Documentación corregida objeto del requerimiento de los informes.

Adjunto se remite la documentación requerida en el informe de referencia de salida nº 355082 con fecha de salida 15/05/07.

- Anexo 3-Memoria de infraestructuras. Comprendiendo:
 - Corrección unidades de caudal
 - Corrección capacidad depuradora
- Modificación de página 3 en el Anexo Sectores Urbanizables, referente a la repercusión en titulares de terrenos del coste de infraestructuras públicas.
- Modificación de página 3 en el Anexo Unidades de Actuación Urbanizadora, referente a la repercusión en titulares de terrenos del coste de infraestructuras públicas.
- Modificación paginas 12 y 13 en Ordenanzas municipales de Urbanización, referente a vertidos industriales.

La recomendación de instalar una red separativa de saneamiento para nuevos desarrollos (punto 6º del informe), ya se encontraba previamente recogida en el Anexo de Sectores Urbanizables.

CONTENIDO DE LA SEPARATA SEGUNDA (31-07-07)

1. Informe del Servicio de Entidad de Derecho Público Aguas de Castilla-La Mancha y Servicio de Infraestructura Hidráulica de la DG.
2. Documentación corregida objeto del requerimiento de los informes.

Adjunto se remite la documentación requerida en el informe de referencia de salida nº 355083 con fecha de salida 15/05/07.

- Modificación de página 3 en el Anexo Sectores Urbanizables, referente a la repercusión en titulares de terrenos del coste de infraestructuras públicas.
- Modificación de página 3 en el Anexo Unidades de Actuación Urbanizadora, referente a la repercusión en titulares de terrenos del coste de infraestructuras públicas.

6. Aguas de Castilla-La Mancha

CONTENIDO DE LA SEPARATA (22-10-08)

Se aporta información corregida del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas, con el fin de obtener una certificación de la capacidad de la depuradora gestionada por este organismo, y de que la aportación que prevé el Plan es aceptable.

Las correcciones se basan en que se ha recalculado el sistema de saneamiento como separativo, con un nuevo cálculo de pluviales y de fecales, y la respectiva corrección de los planos de saneamiento con el nuevo trazado de colectores y su dimensionamiento.

Para su comprobación, se remite el Anexo III. Infraestructuras.

7. Dirección General de Evaluación Ambiental

CONTENIDO DE LA SEPARATA (23-05-08)

Se realiza contestación individual a las medidas vinculantes mencionadas en el informe administrativo con referencia de salida nº 375.578 con fecha de salida 24/04/08, para la continuación del trámite de Aprobación Definitiva del POM. Expediente PL/OT/CR/1060.

Primera- Previo al inicio de los usos y actividades previstos deberán entrar en funcionamiento los sistemas de abastecimiento necesarios, garantizando la no afección hidrológica e hidrogeológica. Así pues, con el fin de poder dar cumplimiento a lo especificado en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y puesto que el Plan en estudio comporta nuevas demandas de recursos hídricos, el promotor deberá remitir a la Confederación Hidrográfica del Guadiana la documentación necesaria para justificar la existencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas. Para la aprobación definitiva del Plan se deberá presentar, ante la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real, el informe favorable, o en su defecto, el visto bueno a dicha documentación por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

En todo caso, se deberá cumplir todo aquello que estimen oportuno los organismos con competencias en esta materia.

Se adjunta Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana cuya resolución es favorable. Se agrupan los informes de varias competencias:

- La Oficina de Planificación Hidrológica resuelve que existen recursos suficientes;
- La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir informa que Valdepeñas se encuentra en situación emergente junto con Santa Cruz de Mudela, con un coste de 3,98 m€;
- Área de Calidad de Aguas, determina requisitos varios de cumplimiento en el POM, concluyendo que no existen elementos que impidan el trámite normal.

Segunda- Previo al inicio de los usos y actividades deberán entrar en funcionamiento los sistemas de saneamiento necesarios, garantizando la no afección hidrológica e hidrogeológica. Para la aprobación definitiva del Plan se adjuntarán los oportunos informes favorables al respecto de las empresas u organismos responsables de la explotación del sistema de depuración.

La red de saneamiento de todos los sectores que se clasifican como Suelo Urbanizable en el POM será, en todo caso, separativa.

El sistema de saneamiento actual requerirá, al menos, la mejora de la red de saneamiento y la construcción de la nueva depuradora para el casco urbano de Valdepeñas y la mejora, ampliación o reforma de las infraestructuras de saneamiento y depuración de las pedanías de Consolación y Baños del Peral.

En la red de pluviales, deberá instalarse un sistema de pretratamiento (con desbaste, desarenado y desengrasado) seguido de un tratamiento de decantación, con un rendimiento superior al 90% expresado en porcentaje de eliminación de sólidos sedimentables, que evite que el agua se vierta con grasas, aceites y otras sustancias que puedan ser arrastradas como consecuencia de la actividad que se desarrollará en el sector.

Antes de realizar el vertido, se deberá contar con la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

En todo caso, se deberá cumplir todo aquello que estimen oportuno los organismos competentes en materia de depuración y saneamiento además de respetar todo aquello recogido en la legislación vigente aplicable.

La red de saneamiento prevista para los sectores que amplían la ciudad en zonas no vinculadas a ésta (zona industrial al oeste) se diseña con red separativa.

Se modifica el Anexo III. Infraestructuras con la inclusión de los cálculos para red separativa de los nuevos desarrollos residenciales propuestos y la modificación del plano de Saneamiento I-2.

Se está llevando a cabo la ampliación de la actual EDAR, cuya capacidad se ha ampliado para soportar el crecimiento previsto en el POM.

Tercera- Se incluirán en la categoría de Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Natural los hábitats naturales de protección especial (galerías fluviales arbóreas y arbustivas sobre el río Jabalón y las orillas del embalse de La Cabezuela, las comunidades rupícolas no nitrófilas asociadas a escarpes y roquedos de naturaleza silíceo, que ocupan grietas estrechas de zonas elevadas y poco soleadas al noroeste del término municipal, en Sierra Prieta y Sierra de los Bailones) y los hábitats seminaturales de interés especial (dehesas de encinas y majadales asociados del extremo noroeste del término municipal, en Sierra Prieta y Sierra de Siles, y en el extremo sur).

Se deberá presentar la correcta clasificación de estos suelos ante la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real.

Se ha modificado el Plano nº 1 de CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL incluyendo los hábitats mencionados en la categoría de Protección Natural.

Cuarta.- Se clasificará como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental todas las lagunas, embalses y cauces estacionales o permanentes, así como los terrenos comprendidos en los perímetros de protección de las áreas de captación de agua para abastecimiento público, debiendo establecer sus zonas de protección conforme a lo establecido por el Órgano de Cuenca competente. En los cauces que atraviesan casco urbano, Arroyo del Peral y Arroyo de la Veguilla, deberá observarse lo establecido en la Disposición Adicional Primera del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.

Se deberá presentar la correcta clasificación de estos suelos ante la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real.

Se ha modificado el Plano nº 1 de CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL clasificando como Protección Ambiental las áreas de captación de agua mencionadas.

Quinta.- Dentro del término municipal se localizan formaciones de origen volcánico (como el paraje del Cerro de la Peñalosa y el de la Sierra de Siles) recogidas en el Anexo 1 de la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza en Castilla-La Mancha como Elementos Geomorfológicos de Protección Especial que debe clasificarse como Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Natural. Dado que en la información ambiental y cartográfica aportada por el promotor no se tiene en cuenta los Elementos Geomorfológicos de Protección Especial, se deberá modificar el planeamiento propuesto de tal manera que sean clasificados en su respectiva categoría de protección.

Se deberá presentar la correcta clasificación de estos suelos ante la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real.

Se ha modificado el Plano nº 1 de CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL clasificando como Protección Natural la zona de afloramiento volcánico, identificándola en el plano.

Sexta.- El embalse de la Cabezuela está declarado como Refugio de Fauna, Decreto 56/1998, de 09-06-1998 (DOCM nº 30 de 3 de julio de 1998), integrándose en la Red de Áreas Protegidas de Castilla-La Mancha, por lo que deberá clasificarse como Suelo Rústico no Urbanizable Protección Natural.

En la zona sensible Refugio de Fauna "Embalse de La Cabezuela" será de aplicación el régimen de evaluación de actividades previsto en el artículo 56 de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha para todas sus actividades enumeradas en su Anejo 2, entre las que figuran los planes de ordenación del territorio y urbanísticos.

Se deberá presentar la correcta clasificación de estos suelos ante la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real.

Se ha modificado el Plano nº 1 de CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL clasificando el embalse como Protección Natural.

Séptima.- Todas las vías pecuarias del municipio deberán quedar clasificadas como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental, de acuerdo con el Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Además de la superficie ocupada por las vías, esta

categoría deberá incluir una franja de 3 metros de anchura adyacente a ambos lados de las mismas. Esta clasificación deberá quedar recogida tanto en el Plan de Ordenación Municipal como en su cartografía. Se delimitara en coordinación con la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural el trazado de las vías pecuarias, incluyendo las no consideradas en el planeamiento, como la Colada-Abrevadero de Pozo de Madero, que se identifica en el texto pero no así en la cartografía del POM y el Cordel de Santiago que cruza un sector urbanizable en la población de Consolación.

Se deberá presentar la correcta clasificación de estos suelos ante la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real.

Cualquier actuación que requiera la ocupación de las vías pecuarias deberá contar con la correspondiente autorización del Órgano Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, cumpliéndose en todo caso lo establecido en la Ley 9/2003 de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha.

Se amplía la clasificación de Protección Ambiental de las Vías Pecuarias a la franja de 3 metros de anchura adyacente, y se añade un párrafo en las Normas Urbanísticas, pág. 101, del Título VIII. Suelo Rústico, especificando la protección de vías pecuarias.

Octava.- Los territorios de la zona sur del término con presencia de aves esteparias incluidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha deberán incluirse como Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Natural. Para la delimitación de esta zona deberá solicitarse información al Organismo Autónomo de Espacios Naturales de Castilla-la Mancha.

Se deberá presentar la correcta clasificación de estos suelos ante la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real.

Se ha modificado el Plano nº 1 de CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL clasificando como Protección Natural la zona con presencia de aves esteparias.

Novena- Las elevaciones (montes y cerros) o puntos singulares del término municipal que no albergan vegetación natural si pudieran tener cierto valor estético o natural deberían incluirse como Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Paisajística.

Se clasifica como Protección Paisajística el Cerro del Ángel, no encontrando más zonas con elevación relevante para ser clasificada como tal.

Décima- Todas las parcelas del término municipal que alberguen vegetación forestal, conforme al artículo 5 de la Ley 43/2003 de Montes, y Ley 10/2006 de modificación de la Ley 43/2003 de Montes, deberán clasificarse, al menos, como Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Estructural subcategoría forestal.

Se deberá presentar la correcta clasificación de estos suelos ante la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real.

No se han hallado zonas de vegetación forestal con entidad suficiente para ser clasificadas como Protección Estructural en el término municipal de Valdepeñas.

Undécima.- Además de estos recursos naturales del término municipal deberán incluirse en la figura de SRNUEP:

- Todos los elementos culturales y arqueológicos inventariados (carta arqueológica) en el término municipal.

- Las infraestructuras presentes en el término municipal así como sus márgenes de protección, red de carreteras, líneas de energía eléctrica, caminos rurales, canales, sistemas de abastecimiento (en concreto el trazado de viaje de abastecimiento desde el embalse de la Cabezuela a los depósitos de abastecimiento, que se apunta en la documentación y la ETAP, junto al cauce del

Río Jabalón en el paraje del Vado de las Guijas) y depuración de aguas residuales (ubicación de los actuales sistemas de depuración de aguas residuales, filtros verdes, y futuros, colectores dentro del T.M. para la EDAR proyectada) etc.

Se deberá presentar la correcta clasificación de estos suelos ante la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real.

Se han incluido todos los elementos inventariados en la carta arqueológica, aparecen en la leyenda con un recuadro rojo y con Protección Cultural.

Se han clasificado todas las infraestructuras del término municipal bajo la categoría de Protección de Infraestructuras y Equipamientos.

Duodécima.- Deben evitarse la creación de "islas" de Suelo Rústico de Reserva o Suelo Urbanizable dentro de las zonas de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección y el crecimiento urbano se debe producir en las inmediaciones de los núcleos urbanos ya existentes.

Se ha modificado el Plano nº 1 de CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL dando continuidad al Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

Decimotercera.- Se deberá comprobar, ante la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real, con los estudios hidrológicos realizados y el visto bueno de los mismos de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, que los usos permitidos en las zonas recalificadas son compatibles con los riesgos de avenida estimados. No deberán recalificarse como suelo urbano los terrenos que se inundan con la avenida de 100 años.

Respecto al arroyo del Peral a su paso por la pedanía de Baños del Peral, se deberá aplicar la Disposición Adicional Primera del Decreto 242/2004 de 27-07-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. De esta forma, se deberá realizar un Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas con las características que establezca la Confederación Hidrográfica del Guadiana y del que se obtendrán las diferentes categorías de suelo a ambos lados del margen del río. Asimismo, los proyectos de las posibles actuaciones para reducir el riesgo de inundaciones del Arroyo del Peral en el entorno de Baños del Peral deberán someterse a autorización de:

- La Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- La Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, al ser de aplicación el artículo 9.1 de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza, que dice lo siguiente: "A los efectos de protección de los recursos naturales objeto de esta Ley, y sin perjuicio de las competencias que tenga atribuidas la administración hidráulica, se someten a previa autorización de la Consejería las actuaciones que modifiquen la composición o estructura de la vegetación de ribera, emergente o sumergida de los ecosistemas acuáticos, ya se trate de ríos y arroyos o de humedales, sean permanentes o estacionales, así como las que modifiquen la composición o estructura de la comunidad de fauna ribereña o acuática, con excepción en este caso de las actividades ya reguladas por la legislación de pesca fluvial o caza

Se ha realizado un Estudio de Inundabilidad del Arroyo de Baños del Peral a su paso por la pedanía de Baños del Peral, procediendo a clasificar como sistema general de zona verde los terrenos anegables y comprendidos dentro de la avenida de 100 años. Este Estudio fue remitido en su momento a la Consejería de Medioambiente y a la Confederación Hidrográfica del Guadiana. Se adjunta el estudio a esta separata.

Se adjunta el plano nº 9 de Usos del Suelo donde se detalla la zona de Baños del Peral.

Decimocuarta.- En general, en los suelos clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural sólo se permitirá los usos compatibles con los valores naturales que albergan, lo que bajo esta clasificación impide expresamente la urbanización, extracción y cuantos usos supongan la destrucción de dichos valores.

Se ha modificado la página 100 de las Normas Urbanísticas, en ACTOS DE APROVECHAMIENTO PERMITIDOS en el apartado 5.1 EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL DE PROTECCIÓN NATURAL Y PAISAJÍSTICA del TÍTULO VIII. SUELO RÚSTICO.

Decimoquinta.- El Suelo Urbano o Urbanizable de zona verde debería localizarse de forma paralela (o adyacente) al suelo rústico no urbanizable de protección especial. En ningún caso el suelo dedicado a zona verde ocupará el suelo rústico no urbanizable de protección especial.

El suelo clasificado como urbanizable no ocupa en ningún momento el suelo clasificado como rústico no urbanizable de protección especial. Se ha procurado en la medida de lo posible situar las zonas verdes públicas adyacentes al suelo rústico de especial protección.

Decimosexta.- Dentro del régimen de usos que establece la clasificación de suelos debe señalarse que en el suelo rústico de especial protección no deben autorizarse construcciones que no sean necesarias para una mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles.

Se incorpora este párrafo a la página 100 de las Normas Urbanísticas, en ACTOS DE APROVECHAMIENTO PERMITIDOS en el apartado 5.1 EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL DE PROTECCIÓN NATURAL Y PAISAJÍSTICA del TÍTULO VIII. SUELO RÚSTICO.

Decimoséptima.- Además las actuaciones permitidas en las diferentes categorías de Suelo Rústico de Protección no deben comprometer, en ningún caso, la preservación de los recursos que albergan en cumplimiento de lo establecido en la normativa de conservación.

Se incorpora este párrafo a la página 100 de las Normas Urbanísticas, en ACTOS DE APROVECHAMIENTO PERMITIDOS en el apartado 5.1 EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA del TÍTULO VIII. SUELO RÚSTICO.

Decimooctava.- Con el fin de poder dar cumplimiento a lo especificado en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y puesto que el Plan en estudio comporta nuevas demandas de recursos hídricos, el promotor deberá remitir a la Confederación Hidrográfica del Guadiana la documentación necesaria para justificar la existencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas. Para la aprobación definitiva del Plan se deberá presentar, ante la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real, el informe favorable, o en su defecto, el visto bueno a esta documentación por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

Se adjunta el informe de carácter favorable emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, justificando la existencia de recursos suficientes para satisfacer las demandas hídricas.

Decimonovena.- La red de saneamiento que se instale en los nuevos sectores de crecimiento deberá ser, en todo caso, separativa, de forma que se recojan por un lado las aguas residuales y por el otro las pluviales. Esto permitirá la reutilización de agua y la disminución del caudal que llegue a la depuradora.

En el caso de que se vayan a realizar vertidos sobre cauce público, se deberá contar con la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

Se deberá cumplir todo aquello que estime oportuno el organismo competente en materia de saneamiento y depuración, además de respetar aquello que se recoja en la legislación vigente aplicable.

Para las aguas residuales de origen industrial, se prevé que se viertan a la red de saneamiento municipal y no se han justificado las características cualitativas ni cuantitativas de estas aguas residuales. Conforme al artículo 101.2 del TRLA, dado que pretende verterse a la red de saneamiento municipal de Villacañas, se deberá obtener la autorización por el órgano local competente. Asimismo, en el artículo 8 del Real Decreto 509/1996, de 16 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, se establece que los vertidos de las aguas residuales industriales en los sistemas de alcantarillado,

sistemas colectores o en las instalaciones de depuración de aguas residuales urbanas, serán Objeto del tratamiento previo.

Respecto a este tipo de vertidos el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) establece:

- En el artículo 2601, que las autorizaciones administrativas sobre el establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que originen o puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido. El Gobierno podrá prohibir, en zonas concretas, aquellas actividades y procesos industriales cuyos efluentes, a pesar del tratamiento a que sean sometidos, puedan constituir riesgo de contaminación grave para las aguas, bien sea en su funcionamiento normal, bien en caso de situaciones excepcionales previsibles, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 103 TRLA.
- En el artículo 245.4, que los vertidos indirectos a aguas superficiales con especial incidencia para la calidad del medio receptor han de ser informados favorablemente por el Organismo de cuenca previamente al otorgamiento de la preceptiva autorización.

Se ha modificado el Anexo III. Infraestructuras previendo red separativa para los sectores de uso residencial. Se incorporan las especificaciones de vertidos de origen industrial al Anexo de Infraestructuras, Memoria de saneamiento.

Vigésima.- Respecto a la red de pluviales del nuevo polígono industrial, deberán recibir un tratamiento adecuado antes de su vertido. Como la escorrentía discurre sobre suelo urbano e industrial, parece probable que las aguas pluviales terminen contaminadas; por lo que se deberá implantar obligatoriamente un tratamiento depurador previo al vertido. Se recomienda que dicho tratamiento cuente como mínimo con un decantador y separador de grasas, y que se evalúe la necesidad de instalar un tanque de tormentas para regular las puntas de caudal a tratar.

Se ha modificado la memoria del Anexo III. De INFRAESTRUCTURAS, apartado 1.4.3 RED PROPUESTA PARA LA ZONA AL OESTE DE LA A4.

Las determinaciones de la adecuación de la red de pluviales se especificarán en la Ordenanza de Urbanización, cuyo trámite se realiza por separado del POM.

Vigésimo primera.- Según el apartado b) del artículo 135 del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística deberá figurar el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua; debiéndose cumplir el informe vinculante de la Dirección General del Agua.

Se adjunta el informe emitido por el órgano en cuestión, y la contestación por parte de los redactores del POM, recogiendo las subsanaciones expresadas.

Vigésimo segunda.- Se deberá establecer un sistema de tarificación por tramos en el consumo de agua. Con esta medida se trataría de penalizar los consumos de agua desmesurados generalmente por usos diferentes a los estrictamente domésticos o por falta de celo en el mantenimiento y garantizar un uso sostenible del recurso.

Se incorporará esta condición a la Ordenanza de Urbanización cuya tramitación se realiza por separado que el POM.

Vigésimo tercera.- Respecto a la protección del Patrimonio Se deberá cumplir con los condicionantes establecidos en la Resolución de Carta Arqueológica, Etnográfica e Industrial de Valdepeñas emitida por la Dirección General de Patrimonios y Museos con fecha 13 de julio de 2006 en la que queda establecida la protección al Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico.

Ante la eventual aparición de otros restos fósiles o arqueológicos deberá atenerse a lo establecido en el artículo 21 de la Ley 4/1990, de 30 Mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla - La Mancha.

Se ha cumplido con las especificaciones mencionadas en la carta arqueológica y se han respetado los ámbitos de protección y prevención arqueológicos, incorporándolos a la categoría de clasificación de suelo rústico de especial protección cultural.

Se incorpora el segundo párrafo a las Normas Urbanísticas, página 102, apartado 5.3 de los Actos de Aprovechamiento Permitidos en cada tipo de suelo.

Vigésimo cuarta.- A la hora de establecer los usos en los sectores industriales y con el fin de evitar cualquier tipo de afección sobre el casco urbano y sobre los sectores residenciales, se deberá cumplir aquello que establezca el organismo competente en materia de sanidad o en su defecto, respetar la legislación vigente que le sea de aplicación.

Se ha comprobado que se cumple con lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2414/1961. En cualquier caso será el desarrollo del POM el instrumento de aplicación de este Reglamento.

Vigésimo quinta.- Para las nuevas construcciones próximas a carreteras, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido).

Se incorpora esta determinación en la Ordenanza de Edificación, en la página 16, aunque su redacción está aún incompleta, ya que lleva una tramitación separada del POM.

Vigésimo sexta.- La red de alumbrado público deberá incorporar un regulador de flujo para regular la intensidad lumínica a diferentes horas de la noche. Asimismo, deberá estar diseñada de tal manera que evite la contaminación lumínica.

Se incorpora esta determinación a la Ordenanza de Urbanización.

Vigésimo séptima.- Los programas de actuación urbanizadoras que se desarrollen deberán contemplar los lugares de acogida de los contenedores de residuos urbanos según el ratio fijado en el decreto 70/1999, de 25 de mayo, por el que se aprueba el plan de gestión de residuos urbanos de Castilla-La Mancha. Se considera como espacio necesario para contenedor de acera, 1/75 hab. (resto): 2 m² y para área de aportación 1/500 hab. (p/c, vidrio y envases): 10 m². Los contenedores tendrán la consideración de elementos integrantes en el mobiliario urbano.

Se incorpora esta determinación al Anexo de Sectores Urbanizables, en las Condiciones Generales, y a la Ordenanza de Urbanización.

Vigésimo octava.- El Plan deberá incluir un nuevo Plano de Clasificación del Suelo que recoja todas las consideraciones establecidas en este Informe para cada categoría de suelo, definiendo cada tipo de suelo con sus diferentes subcategorías e incluyendo las bandas de protección o afección en los casos en los que se requiera. Este nuevo Plano deberá presentarse ante la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real.

Se adjunta el plano nº 1 de CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL recogiendo todas las determinaciones expresadas en este informe.

Vigésimo novena.- En el caso de que sea preciso el arranque, corta o poda de pies arbóreos o arbustivos para cualquier actuación, se requerirá la aportación de la correspondiente autorización administrativa por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en Ciudad Real, en función de lo establecido en la Ley 2/1988, de 31 de mayo, de Conservación de

Suelo y Protección de Cubiertas Vegetales Naturales de Castilla-La Mancha, modificada por la Ley 9/1999, de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza.

Se incorpora esta determinación a la Ordenanza de Urbanización.

Trigésima.- Al haber sido declarado el sistema acuífero como Zona Sensible a la Contaminación por Nitratos, cobra especial relevancia el que las prácticas agrícolas llevadas a cabo en el término municipal deban seguir lo dispuesto en el Programa de Actuación aplicable a Zonas Vulnerables a la contaminación por nitratos de origen agrario, aprobado por Orden de 10-01-2007, de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural y el Ayuntamiento de Villacañas deberá fomentar y velar por la correcta aplicación de dichas prácticas.

Se ha protegido la zona ocupada por el acuífero con la categoría más acorde y restrictiva para este tipo de suelo del suelo no urbanizable de especial protección: protección estructural subcategoría agrícola e hidrológica.

CONTENIDO DE LA SEPARATA (22-10-08)

Información adicional en contestación a las medidas vinculantes del informe con referencia de salida nº 833.711, para la tramitación de Aprobación del POM de Valdepeñas, con expediente PL/OT/CR/1060.

Medida vinculante segunda

1. Informe favorable del órgano gestor de la Estación Depuradora sobre la capacidad de la misma. *Se encuentra en tramitación actualmente.*
2. Corrección de datos de caudal aportado a la EDAR de red separativa. Se reenvía el Anexo III. Infraestructuras para que se compruebe la corrección de datos, y se aporta una carta de Aguas de Castilla-La Mancha en la que se constata estar en conocimiento de las correcciones y la verificación de que la EDAR tiene capacidad suficiente.
3. El expediente de autorización de vertido de las aguas pluviales por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadiana está siendo tramitado en la actualidad por Aguas de Castilla-La Mancha. El número de referencia del expediente para el núcleo de Valdepeñas es: VU-009/05-CR. Para la pedanía de Baños del Peral es VI-018/06-CR.

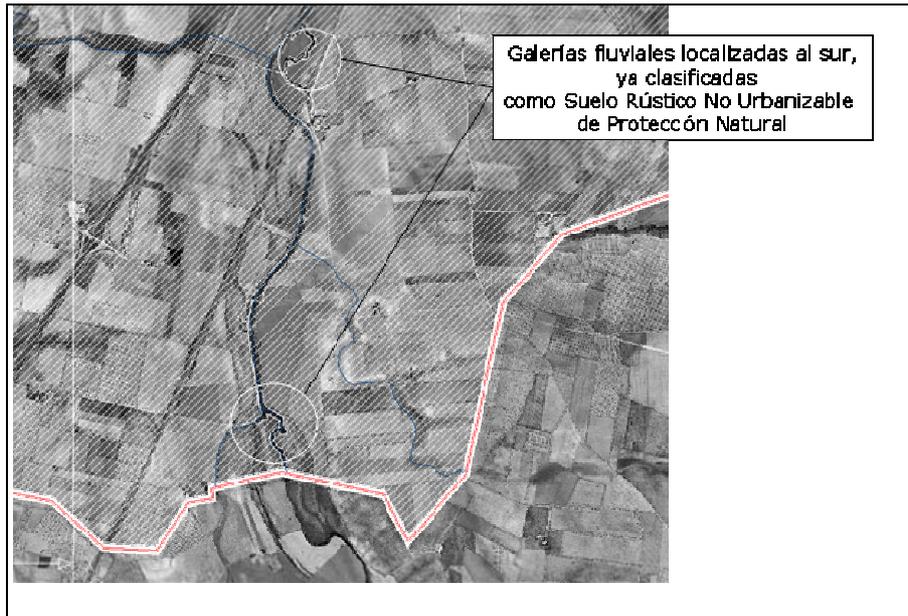
Medida vinculante tercera

1. Verificación de haber clasificado todos los hábitats de protección especial.

En el plano 1, de Clasificación del Suelo, se incluyen finalmente en la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural los Hábitats de Protección Especial señalados, realizándose las siguientes puntualizaciones:

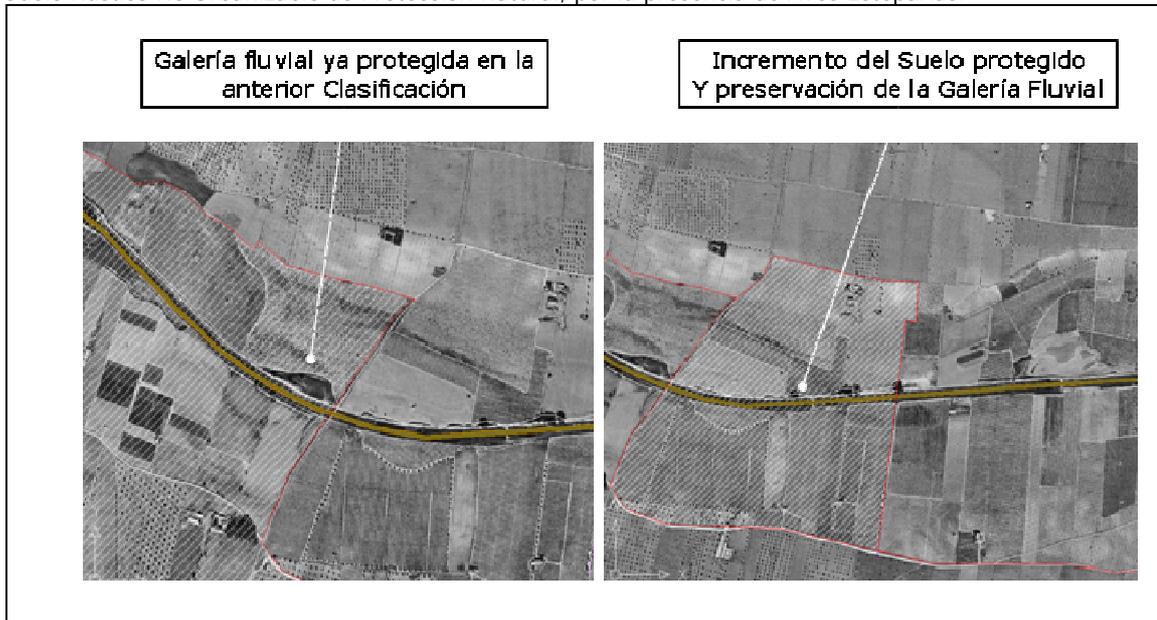
Galerías fluviales arbóreas y arbustivas sobre el río Jabalón.

Las orlas existentes en el extremo meridional ya se encontraban clasificadas como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural¹.



Parte de la orla existente en el extremo occidental ya se encontraba clasificada como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural; para proteger el resto, se ha optado por incrementar el área protegida, en aras de obtener una mayor coherencia territorial.

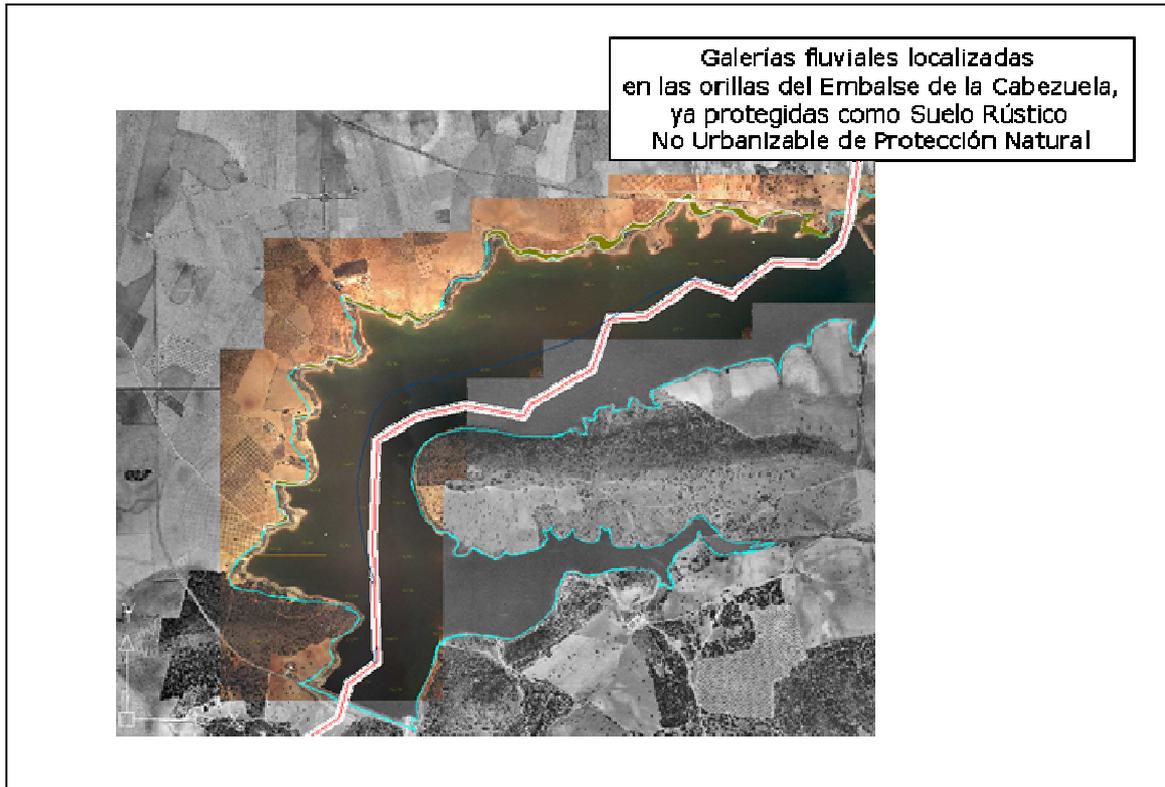
1. El Sur del término municipal se clasificó para la Aprobación Inicial, del 17 de diciembre de 2007, como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural, por la presencia de Aves Esteparias.



Se clasifica, como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural la galería fluvial localizada en la mitad oriental del río Jabalón, dejando de ser Suelo Rústico de Reserva.

Galerías fluviales arbóreas y arbustivas de las orillas del río Cabezuela

La totalidad de las galerías fluviales existentes, ya se encontraban clasificadas como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural.

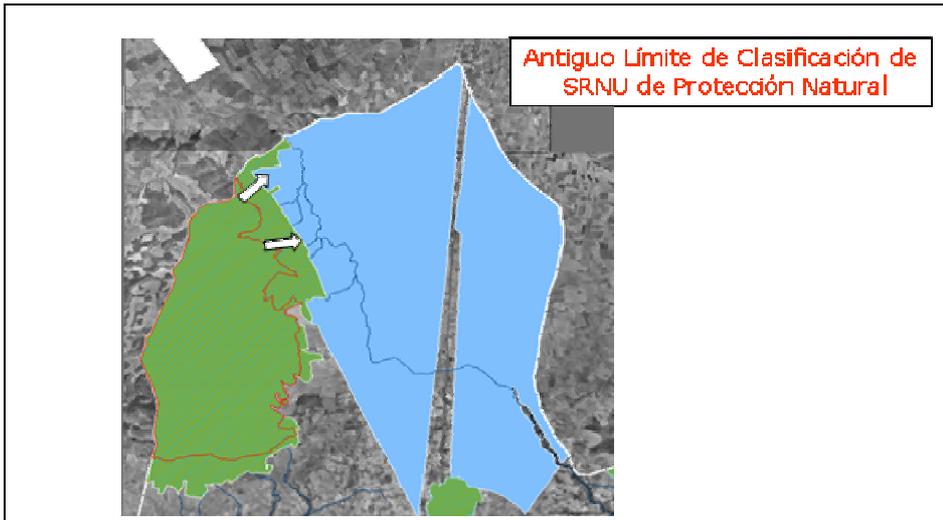


Comunidades Rupícolas No Nitrófilas asociadas a escarpes y roquedos de naturaleza silíceo

La totalidad de las comunidades de esta naturaleza existentes en el término municipal, se encuentran clasificadas como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural.

Hábitats seminaturales de interés especial: Dehesas de encinas y Majadales asociados al extremo noroeste del término municipal en Sierra Prieta y Sierra de los Bailones.

Para incluir las dehesas existentes en el extremo noroeste del término municipal se ha ampliado el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural; de hecho en aras de obtener una mayor coherencia territorial se han incluido las *Tierras Arables* existentes al norte del término que contactan con el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Agrícola e Hidrológica.



2. Visto bueno del Organismo Autónomo de Espacios Naturales.

Actualmente se ha contactado con el Organismo y se ha iniciado el procedimiento, con el objetivo de obtener su visto bueno. *Está en tramitación en la actualidad.*

Medida vinculante cuarta

1. Clasificación de los arroyos obviados como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental además de su zona de dominio público. Ver plano nº 1.
2. Comprobación de la inclusión de todos los arroyos mencionados en el Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

RED HIDROGRÁFICA EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL (se aporte plano adjunto)

Valdepeñas:

1. Arroyo de la Veguilla
2. Arroyo del Romero
3. Resto innominado de la Barriada Virgen de la Cabeza

Baños del Peral:

4. Arroyo del Peral

Resto del término municipal:

5. Arroyo de la Cañada del Alcaide
6. Arroyo del Peral
7. Arroyo de Calatrava
8. Barranco del Molinillo
9. Barranco del Colmenarillo
10. Barranco de la Boca de las Tinajas
11. Cañada de los Clérigos
12. Arroyo de los Clérigos
13. Cañada Blanquilla
14. Río Jabalón
15. Arroyo de la Veguilla
16. Cañada de los Bailones
17. Barranco del Arca
18. Cañada de la Zarzuela
19. Arroyo de Santa María
20. Arroyo de la Jarosa
21. Arroyo del Pozo de los Erizos
22. Cañada de las Peñuelas
23. Cañada del Alamillo
24. Cañada del Pozo de Eloa
25. Cañada Barberá
26. Arroyo de las Mocedades
27. Cañada de la Ginesa
28. Cañada de la Almedilla Blanca
29. Arroyo de la Pata del Caballo
30. Arroyo de las Fuentes
31. Barranco de Rojo
32. Arroyo de la Fuente del Indio
33. Barranco del Porquero
34. Barranco del Royo del Oso
35. Barranco de la Calderera
36. Arroyo de las Casas de Madero
37. Embalse Cabezuela

Medida vinculante undécima

1. Resolución favorable de la Delegación Provincial de Cultura sobre la Carta Arqueológica.
2. Se ha procedido a suprimir la zona clasificada como urbanizable del sector 37 que invadía la zona de protección arqueológica A 14. No existe por tanto afección arqueológica sobre el suelo urbanizable. Se aporta la ficha del sector corregida, página 79 del Anexo de Sectores Urbanizables.
3. El ámbito de Protección A-20 no se encuentra ocupado por suelo urbanizable. Se encuentra solapado sobre una zona urbana del paraje de Baños del Peral. Se aporta plano señalando esta situación.
4. Se ha corregido el límite de suelo urbanizable con el fin de no invadir el Suelo de Protección de Carreteras y Ferrocarril, aportando para su comprobación el plano nº 1 de Clasificación del suelo del Término municipal y el plano nº 2 de Clasificación del Suelo Urbano y Urbanizable.

Medida vinculante decimotercera

1. Se ha verificado la anchura de la banda de protección del hábitat de la galería fluvial asociada al Arroyo del Peral definiéndola en 10 metros a cada lado del cauce natural. Se clasifica este suelo como Suelo No Urbanizable de Especial Protección Natural, que queda a continuación de los 5 metros de dominio público del cauce clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección Ambiental. Se aportan los planos nº 1 y 3-4 Diseminados para su comprobación.
2. La adecuación de las obras de fábrica conlleva una actuación por parte de la Administración competente que se basará en la colocación de un tablero con pilares que deje libre la llanura de inundación. Se adjunta la página 6 del Estudio de Inundabilidad del Arroyo del Peral corregida.
3. Se reenvía el Estudio de Inundabilidad del Arroyo de la Veguilla. Se ha verificado que no existen otros arroyos afectados por el Suelo Urbanizable. Se aporta el Plano nº 1 para su comprobación.
4. Visto bueno de Confederación Hidrográfica de los Estudios de Inundabilidad. *Se encuentran en tramitación en la actualidad.*

Medida vinculante vigésimo primera

1. Informe favorable de capacidad de la EDAR. *En tramitación.*
2. Reenvío de Anexo III. Infraestructuras.

Medida vinculante vigésimo tercera

1. Certificación favorable de la Delegación Provincial de Cultura sobre la Carta Arqueológica.
2. Ver contestación a medida undécima.

Medida vinculante vigésimo octava

Se aporta Plano 1 subsanado.

CONTESTACIÓN AL INFORME 28/11/08 DE N° REF 1.059.011

Contestado mediante el Documento Adaptado a Ley 2/2009, 14/05/2009

INFORME n° salida 874.470, fecha 20 septiembre 2010

 Castil	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS	CASTILLA - LA MANCHA
	Nº Entrada: 2010E22653 Fecha / Hora: 22/09/2010 - 12:49	REGISTRO ÚNICO Servicios Centrales de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente - TOLEDO
		20 SEP 2010
FECHA 17 de septiembre de 2010	DESTINATARIO	SALIDA Nº ENTRADA Nº
NUUESTRA REFERENCIA PL/OT/CR/1060 - ASHF/ibc		874 470
ASUNTO Tercera corrección informe adecuación EAP	AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS Plaza España, 1 13300 – Valdepeñas (Ciudad Real)	

En relación a la solicitud de informe sobre la realización de la versión definitiva del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas, adaptado a la Ley 2/2009, de 14 de mayo de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el TRLOTAU, y en relación con la adecuación del mismo a la Evaluación Ambiental Preliminar del POM que se realizó con fecha de 18 de abril de 2008 y publicada en el D.O.C.M. nº 99 de 14-05-08, se realizan las siguientes observaciones:

Medida vinculante Primera:

El abastecimiento actual del municipio de Valdepeñas procede de una primera captación del embalse de La Fresneda, dentro de la cuenca hidrográfica del Guadalquivir, y una segunda captación del embalse de La Cabezuela, dentro de la cuenca hidrográfica del Guadiana.

Según la documentación del Plan de Ordenación Municipal, se plantea continuar con el consumo actual del embalse de La Fresneda aumentando, únicamente, el consumo del embalse de La Cabezuela para abastecer los nuevos desarrollos del POM.

Así, con fecha 11 de octubre de 2007 se remite al Ayuntamiento de Valdepeñas, desde la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, informe favorable de ese Organismo puesto que *"no se contempla un aumento en el caudal del Embalse del Fresnedas"*.

Por otro lado, y en relación con el aumento del caudal necesario desde el embalse de La Cabezuela, con fecha 15 de noviembre de 2009, la Confederación Hidrográfica del Guadiana remite al Ayuntamiento de Valdepeñas informe favorable en el que se indicaba *"Con respecto a la posibilidad de utilizar recursos del Embalse de La Cabezuela y de acuerdo con el párrafo segundo del art. 25.4 del vigente Texto Refundido de la Ley de Aguas, existen recursos suficientes para llevar a cabo la citada actuación"*.

Por todo ello, esta Dirección General no realiza ninguna observación adicional, quedando convenientemente justificado el abastecimiento actual y futuro del municipio de Valdepeñas y sus pedanías (Baños del Peral y Consolación).

Medida vinculante Segunda:

Se presenta convenio con Aguas de Castilla-La Mancha para la construcción de una nueva Estación Depuradora de Aguas Residuales con una capacidad de tratamiento de 12.000 m³/día de aguas residuales y 200.000 habitantes equivalentes, que resultará suficiente para el desarrollo del Plan de Ordenación Municipal.

Esta Dirección General tiene conocimiento que, a día de hoy, está en funcionamiento la nueva EDAR de Valdepeñas, por lo que deberá actualizarse la documentación del POM en este sentido.

Respecto a la EDAR de la pedanía de Baños del Peral, en la página 8 del Anexo de Infraestructuras de la documentación del POM se establece que será necesario la ampliación de la misma, pero no se indica de qué



Castilla-La Mancha

Consejería de Agricultura
y Medio Ambiente

manera se va a proceder, ni en qué momento del desarrollo del POM, ni la existencia de cualquier tipo de convenio para poder llevarlo a cabo.

Por otro lado, continúa observándose en los planos aportados que los colectores de aguas pluviales propuestos para los nuevos crecimientos llevarán las aguas pluviales hasta la futura EDAR. Se recuerda que las redes de saneamiento de los nuevos crecimientos deben ser, en cualquier caso, separativas, donde las aguas pluviales deben ser vertidas a cauce o reutilizadas para el riego de zonas verdes, después de ser sometidas a un pretratamiento adecuado en instalaciones especiales destinadas a aguas pluviales.

En comunicaciones con los redactores del POM de Valdepeñas se informa, a esta Dirección General, que la actual EDAR de Valdepeñas (recién entrada en funcionamiento) posee sistemas para el tratamiento de las aguas pluviales de una forma separada de las fecales. Es por ello que se deberá incluir, en la documentación definitiva del POM un resumen del proyecto de la EDAR en el que se indique, claramente, esta circunstancia.

De igual forma se debe actuar respecto a los nuevos desarrollos de la pedanía de Baños del Peral.

Medida vinculante Tercera:

Con fecha de 2 de marzo de 2010 se ha recibido el informe de 25 de febrero de 2010 del Servicio Provincial del Organismo Autónomo de Espacios Naturales de Ciudad Real indicando su conformidad en cuanto a la identificación y clasificación de los Hábitats de Protección Especial en la separata presentada ante dicho Organismo, por el Ayuntamiento de Valdepeñas, con fecha de 17 de noviembre de 2009.

Medida vinculante Cuarta:

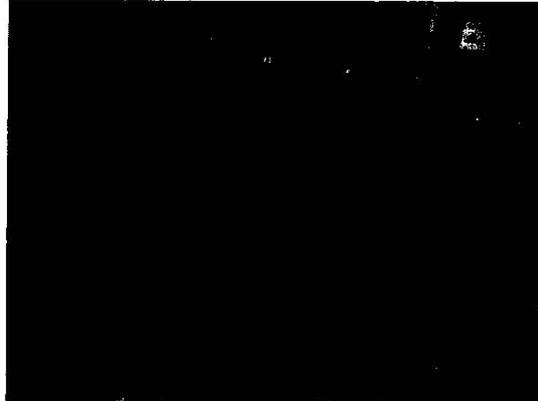
En los nuevos planos incluidos en la documentación definitiva del POM (Plano 0-1 "Clasificación del Suelo del Término Municipal" de fecha 10 de junio de 2009) se han identificado correctamente todos los cauces del término municipal.

Aún así, y según la cartografía disponible en esta Dirección General existe un cauce que se inicia en la carretera CM-412 y termina en el Caz del Molino del Palomar, paralelo al río Jabalón. Este arroyo es perfectamente visible en la ortofoto, en la parcela 403 del polígono 158, en el Sector de Suelo Urbanizable número 22 – Camino de Almagro y que parece haber sido canalizado en los Sectores Urbanos de la zona del Parque Empresarial Entrecaminos. Este arroyo discurriría por suelos que se han clasificado como Urbanizables en el POM (Sector 22). Se deberá identificar dicho arroyo y realizar el Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas correspondiente para proceder a la correcta clasificación de los suelos y proponer las medidas necesarias para hacer compatible dicho cauce con el desarrollo urbanístico (como puede ser su canalización) y obtener el visto bueno de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

A continuación se presenta la ubicación del arroyo sobre el Sector 22.



Consejería de Agricultura
y Medio Ambiente



Arroyo a su paso por el Sector 22

Por otro lado, tampoco se ha realizado el Estudio Hidrológico y de Avenidas del río Jabalón a su paso por el Parque Temático del Vino. Analizando la ficha del Sector sobre parcelario (página 86 del documento Normas Urbanísticas Anexo Sectores Urbanizables 10 de Junio de 2009) y midiendo la distancia del Sector al río Jabalón mediante un SIG, se puede concluir que el Sector se sitúa en diversas zonas a 90 m. del río Jabalón, por lo que estaría invadiendo la zona de policía de dicho río. Así, el Sector debería retranquearse hasta los 100 m. de distancia del cauce, o bien, en el caso de permanecer a dicha distancia, le sería de aplicación lo dispuesto en el punto 2 de la Disposición Adicional Primera del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. Así, al no existir en esta zona Hábitats de Protección Especial (según Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza), se clasificará como Suelo Urbano o Urbanizable con la calificación de zona verde la banda de suelo inundable que resulte de dicho Estudio, que en ningún caso será inferior a 10 metros, y como Suelo Urbano o Urbanizable la zona comprendida desde el límite inuncable hasta los 100 m. de la zona de policía del río Jabalón.



Parque Temático del Vino junto río Jabalón



Castilla-La Mancha

Consejería de Agricultura
y Medio Ambiente

De igual manera se procederá con el arroyo de la Veguilla que, aunque se ha realizado el Estudio Hidrológico y de Avenidas, no se ha incluido ningún plano en la documentación en el que se visualice, sobre el topográfico o sobre ortofoto, la línea de máxima inundación para, de esta forma, clasificar correctamente los suelos próximos a dicho arroyo, de acuerdo con la Disposición Adicional Primera del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. Además, las actuaciones que se proponen son las ofrecidas por los redactores del estudio (Escuela de Ingeniería de Caminos, Canales y Puertos de Ciudad Real), pero no se indican las actuaciones que finalmente se llevarán a cabo por el Ayuntamiento de Valdepeñas.

Respecto al arroyo del Peral, aunque se ha realizado el Estudio Hidrológico y de Avenidas, tampoco se ha incluido ningún plano, en la documentación, en el que se visualice, sobre el topográfico o sobre ortofoto, la línea de máxima inundación para, de esta forma, clasificar correctamente los suelos próximos a dicho arroyo, de acuerdo con la Disposición Adicional Primera del Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

En la página 11 del Estudio Hidrológico se indica que *“En planos se sitúan en planta las áreas ocupadas por la lámina de agua en los diferentes escenarios de inundación. Como puede apreciarse, no existen grandes cambios en la zona ocupada por la inundación, abarcando prácticamente la planicie de inundación natural.”*, pero no han sido incluidos.

Además, en la misma página 11 se indica que *“Estos resultados indican el alto riesgo de inundación de la planicie aluvial, por lo que en la situación actual sólo puede destinarse la zona a usos que permita el rápido desalojo, y nunca ocupada por personas de forma permanente. Destaca la reducida capacidad de las obras de paso que quedarían fuera de servicio en un escenario de avenida. Especial importancia tiene en el caso de la carretera comarcal de Valdepeñas a la Solana y la carretera de acceso a Baños del Peral, que impediría el desalojo de la zona. Estas obras de fábrica deberían ser sustituidas para que estas vías no quedaran fuera de servicio en los escenarios de avenida analizados”*. Aunque los resultados obtenidos demuestran la probabilidad de inundaciones importantes, con graves repercusiones, no se proponen las medidas y obras a llevar a cabo por parte del Ayuntamiento de Valdepeñas.

Medida vinculante Quinta:

Respecto a los Elementos Geomorfológicos de Protección Especial, se han identificado correctamente en la página 52 del Estudio de Impacto Ambiental, y se han incluido en la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural, en la página 100 de las Normas Urbanísticas.

Respecto a la documentación cartográfica, se ha señalado correctamente la presencia de un afloramiento volcánico al Noroeste del término municipal. En cambio, no se ha identificado el “monte isla” Cerro de la Jarosa, al Este del término municipal, como Elemento Geomorfológico de Protección Especial, que según la cartografía disponible en este Servicio así lo es.

Medida vinculante Sexta:

El embalse de La Cabezuela se ha clasificado correctamente como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural, tanto en la documentación escrita como cartográfica.

Medida vinculante Séptima:

Las vías pecuarias presentes en el término municipal han sido correctamente clasificadas como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental, tanto en la documentación escrita como cartográfica.

Respecto al Cordel de Santiago, en ningún momento se ocuparán los 37,61 m. de anchura legal, más la banda de protección a cada lado, por el Suelo Urbanizable propuesto en la pedanía de Consolación, que queda al Norte de



Castilla-La Mancha

Consejería de Agricultura
y Medio Ambiente

la vía pecuaria a su paso por dicha pedanía.

Cualquier actuación que requiera la ocupación de las vías pecuarias deberá contar con la correspondiente autorización de la Delegación Provincial de Agricultura y Desarrollo Rural de Ciudad Real, cumpliéndose en todo caso lo establecido en la Ley 9/2003 de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha.

Medida vinculante Octava:

Se han clasificado correctamente como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural todos los suelos al Sur del término municipal con presencia de aves esteparias.

Medida vinculante Novena:

Se indicaba en la Evaluación Ambiental Preliminar que *"Las elevaciones (montes y cerros) o puntos singulares del término municipal que no albergan vegetación natural si pudieran tener cierto valor estético o natural deberían incluirse como Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Paisajística"*.

En la documentación recibida se clasifica como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Paisajística el Cerro de las Aguzaderas o del Angel y El Atochar. Otros cerros se incluyen en otras categorías de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección, a excepción de algunos ellos ubicados al Sur del río Jabalón (Castiñuevo, Cerro de San Andrés, Cuerda de la Dehesa, Casa de los Prietos, Cerro del Chozo Madero, Cerro del Chorreadero, etc.) que se clasifican como Suelo Rústico de Reserva, e incluso el Cerro de San Cristóbal, que se clasifica como Suelo Urbanizable.

En el caso del Cerro de San Cristóbal, que pretende clasificarse como Suelo Urbanizable para el desarrollo de los Sectores 14 (San Isidro) y 15 (San Cristóbal) en una zona de grandes pendientes, lo que producirá importantes movimientos de tierra y consecuentemente graves afecciones paisajísticas, se han recibido varias alegaciones durante la tramitación ambiental del Plan de Ordenación Municipal (30-06-2008 D. Manuel Ortiz Cárdenas, 28-04-09 Dña. María del Carmen Ruiz Colmenar, en nombre propio y en representación de la Agrupación Verdegal y 22-02-2010 Dña. María del Carmen Ruiz Colmenar, en nombre propio y en representación de la Agrupación Medioambiental VerdeVal), todas ellas solicitando la clasificación de dicho cerro como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Paisajística.

El Ayuntamiento de Valdepeñas finalmente ha optado por clasificar el Cerro de San Cristóbal como Suelo Urbano o Urbanizable de Zona Verde, con una extensión similar a la establecida en las antiguas Normas Subsidiarias de Valdepeñas reduciendo, en gran medida, el Suelo Urbanizable de los Sectores 14 y 15.

Así, la delimitación de la Zona Verde del Cerro de San Cristóbal quedaría idéntica a la establecida por las antiguas Normas Subsidiarias de Valdepeñas en toda la zona Norte, Oeste y Sur. En cambio, al Este del Sector el límite llegaría desde la Calle de la Cuba hasta el camino que va a parar a la carretera CM-412.

La delimitación de la Zona Verde tendría una superficie aproximada a la que se muestra a continuación:



Consejería de Agricultura
y Medio Ambiente



Adicionalmente, y en aras de proteger los valores paisajísticos presentes en la zona, se recomienda que el Sector del Cerro de San Cristóbal, calificado de Zona Verde, permanezca inalterado, reduciendo las áreas ajardinadas en su interior a la zona de la Ermita y evitando la apertura de caminos más allá de los necesarios, o condicionando los proyectos de ajardinamiento a un estudio paisajístico que cuente con el visto bueno de esta Dirección General.

Por otro lado, y en relación con los Sectores Urbanizables 14 y 15, en la documentación definitiva del POM deberá modificarse la ficha urbanística de dichos Sectores, incluyendo su nueva definición (superficie, número de viviendas, densidad, etc.), además de incluir la obligación de establecer una tipología de viviendas de poca altura (1 ó 2 plantas) para evitar producir impacto sobre los valores paisajísticos del mencionado Cerro. En el caso de proponer viviendas de mayor altura, se deberá acompañar el Plan Parcial del Sector de un estudio paisajístico.

Medida vinculante Décima:

Según la información incluida en la separata recibida el 23 de junio de 2008, *"no se han hallado zonas de vegetación forestal con entidad suficiente para ser clasificadas como Protección Estructural en el término municipal de Valdepeñas"*.

Medida vinculante Undécima:

Se ha clasificado correctamente todo el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural y el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras (Plano 0-1 "Clasificación del Suelo del Término Municipal" de 10 de junio de 2009).

Medida vinculante Duodécima:

Se indicaba en la Evaluación Ambiental Preliminar que *"Deben evitarse la creación de "islas" de Suelo Rústico de Reserva o Suelo Urbanizable dentro de las zonas de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección y el crecimiento urbano se debe producir en las inmediaciones de los núcleos urbanos ya existentes"*.

En relación con esto, se encuentra clasificada en el POM como Suelo Urbanizable la zona del Parque Temático del Vino, alrededor de 127 hectáreas, en el que se plantea la construcción de 2.537 viviendas, para una población de 6.597 habitantes, y una densidad de 20 viviendas por hectárea. Este Sector se encuentra bastante alejado del



Castilla-La Mancha

Consejería de Agricultura
y Medio Ambiente

Suelo Urbano, no tanto del Suelo Urbanizable propuesto, pero separado de ambos por el río Jabalón y varias infraestructuras de transporte.

Desde esta Dirección General no se consideran adecuados los crecimientos alejados de los núcleos urbanos, pues es criterio de la misma que los crecimientos de los municipios se produzcan en las proximidades de los cascos urbanos, creando ciudad y no urbanización, con densidades suficientes para establecer unos mínimos de compacidad, evitando, de esta manera, numerosas afecciones ambientales y sociales (movimientos en vehículo privado, necesidad de grandes desplazamientos de los servicios municipales de recogida de residuos, etc.).

Es por ello que se recomienda desarrollar la zona residencial de este Sector en última instancia, una vez desarrollados el resto de los Sectores Urbanizables de Uso Residencial propuestos en el POM, diseñando junto con su desarrollo, y desde el Ayuntamiento, un completo sistema de transporte público que evite el desplazamiento en transporte privado desde la zona residencial hasta el centro del casco urbano de Valdepeñas.

Medida vinculante Decimotercera:

Se reitera lo indicado en la Medida vinculante Cuarta.

Medida vinculante Decimocuarta:

Se indicaba en la Evaluación Ambiental Preliminar que *"En general, en los suelos clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural sólo se permitirá los usos compatibles con los valores naturales que albergan, lo que bajo esta clasificación impide expresamente la urbanización, extracción y cuantos usos supongan la destrucción de dichos valores"*. Se estará, en todo caso, a lo dispuesto en el Decreto 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU.

Medida vinculante Decimoquinta:

No se realiza ninguna observación por parte de esta Dirección General.

Medida vinculante Decimosexta:

Se reitera lo indicado en la Medida vinculante Decimocuarta.

Medida vinculante Decimoséptima:

Se reitera lo indicado en la Medida vinculante Decimocuarta.

Medida vinculante Decimoctava:

Se reitera lo indicado en la Medida vinculante Primera.

Medida vinculante Decimonovena:

Se reitera lo indicado en la Medida vinculante Segunda.

Medida vinculante Vigésima:

Se ha incluido un sistema de tratamiento de las aguas pluviales para el polígono industrial.

Por otro lado, y puesto que el sistema separativo debe desarrollarse sobre todos los sectores de Suelo Urbanizable, se reitera lo indicado en la Medida vinculante Segunda.

DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Avda. Rio Estenilla, s/n - 45011 Toledo



Castilla-La Mancha

Consejería de Agricultura
y Medio Ambiente

Medida vinculante Vigésimo primera:

No se realiza ninguna observación por parte de esta Dirección General.

Medida vinculante Vigésimo segunda:

No se realiza ninguna observación por parte de esta Dirección General.

Medida vinculante Vigésimo tercera:

Se reitera lo indicado en la Medida Vinculante Undécima.

Medida vinculante Vigésimo cuarta:

No se realiza ninguna observación por parte de esta Dirección General.

Medida vinculante Vigésimo quinta:

Se indicaba en la Evaluación Ambiental Preliminar que *"Para las nuevas construcciones próximas a carreteras, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido)"*.

La legislación vigente del ruido (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y Reales Decretos 1513/2005 y 1367/2007 que la desarrollan) establecen la necesidad de incluir una zonificación acústica del casco urbano en la planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico (artículo 5 del Real Decreto 1367/2007).

Por otra parte, ya están disponibles, en la página web <http://sicaweb.cedex.es/> los mapas de ruido de las grandes infraestructuras y los planes de acción correspondientes, cuya elaboración establecía la Ley del Ruido. En el mapa del ruido de la A-4 (Autovía de Andalucía) a su paso por el casco urbano de Valdepeñas se reflejan los límites de las isofonas de valores 75, 65 y 55 decibelios, que deberán tenerse en cuenta a la hora de diseñar las medidas a desarrollar para disminuir las afecciones sobre la población producidas por el ruido provocado por dicha infraestructura. Las fichas urbanísticas de los Sectores afectados deben hacer referencia a dichas medidas condicionantes.

Se adjuntan a este escrito los mapas de ruido elaborados por el Ministerio de Fomento.

Medida vinculante Vigésimo sexta:

No se realiza ninguna observación por parte de esta Dirección General.

Medida vinculante Vigésimo séptima:

El Plan de Residuos Urbanos de Castilla-La Mancha vigente es el aprobado por el Decreto 179/2009 de 24 de noviembre, con un período de vigencia de 2009-2019.

Medida vinculante Vigésimo octava:

El plano presentado en el documento definitivo del POM (Plano 0-1 "Clasificación del Suelo del Término Municipal" de 10 de junio de 2009) deberá modificarse con las observaciones incluidas en los apartados anteriores.

DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Avda. Río Estenilla, s/n – 45071 Toledo



Castilla-La Mancha

Consejería de Agricultura
y Medio Ambiente

Medida vinculante Vigésimo novena:

La autorización a la que hace referencia esta medida se establece en el artículo 49.2 de la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha, por la que se ha derogado la antigua Ley 2/1988, de 31 de mayo, de Conservación de Suelo y Protección de Cubiertas Vegetales Naturales de Castilla-La Mancha.

Medida vinculante Trigésima:

No se realiza ninguna observación por parte de esta Dirección General.

Todos estos aspectos deberán corregirse tanto en la documentación escrita como cartográfica del Plan de Ordenación Municipal, actualizando las Memorias Informativa, de Ordenación, Anexos, etc. que integran la documentación del mismo.

Una vez realizadas las correcciones e incluido los certificados e informes favorables necesarios, se podrá presentar la versión definitiva del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas de manera que se realice, por esta Dirección General, el Informe de Adecuación del Plan de Ordenación Municipal a las medidas descritas en la Evaluación Ambiental Preliminar realizada por esta Dirección General con fecha de 18 de abril de 2008 y publicada en el D.O.C.M. nº 99 de 14-05-08, para, así, proceder a su aprobación definitiva por la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

Atentamente,

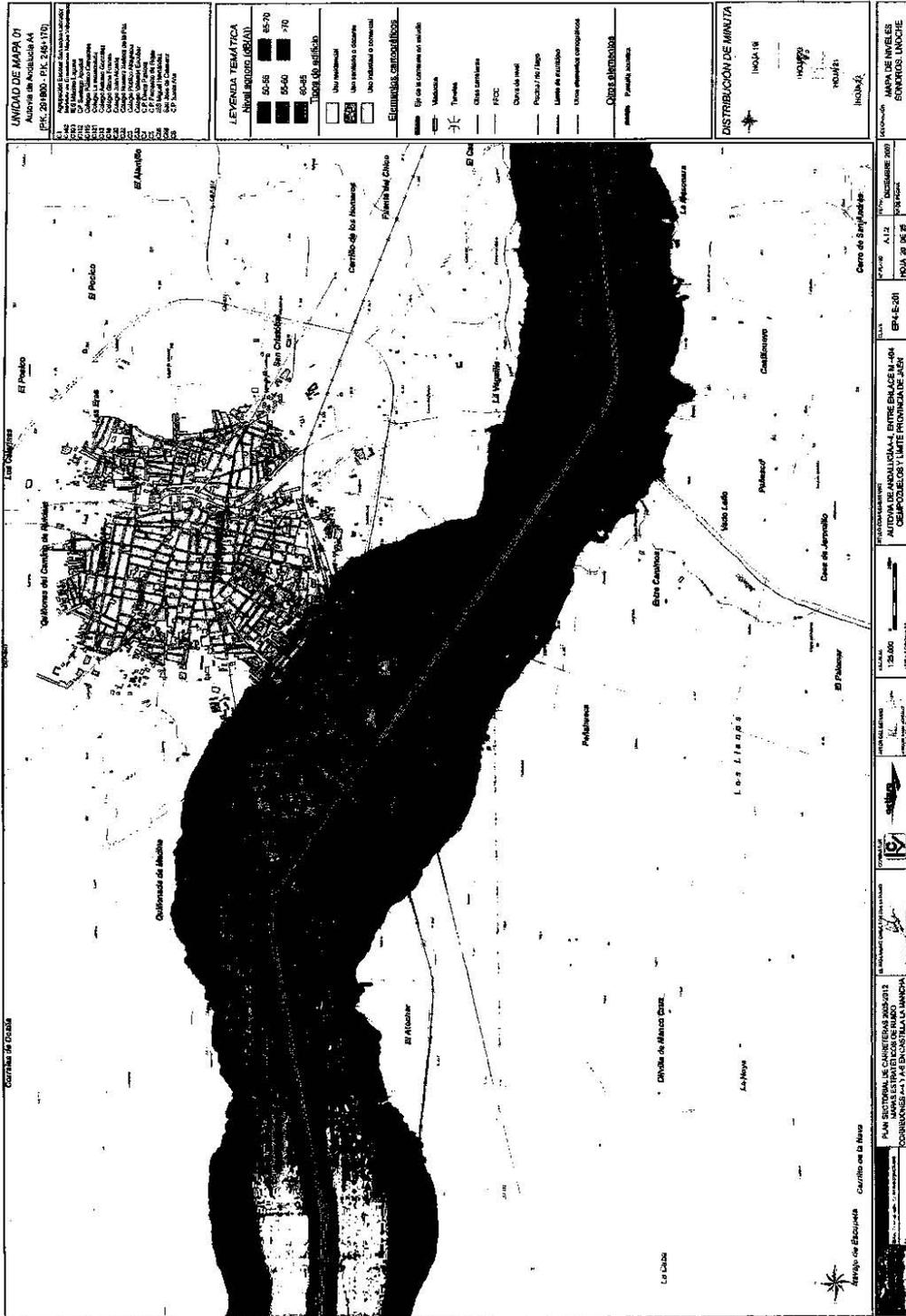


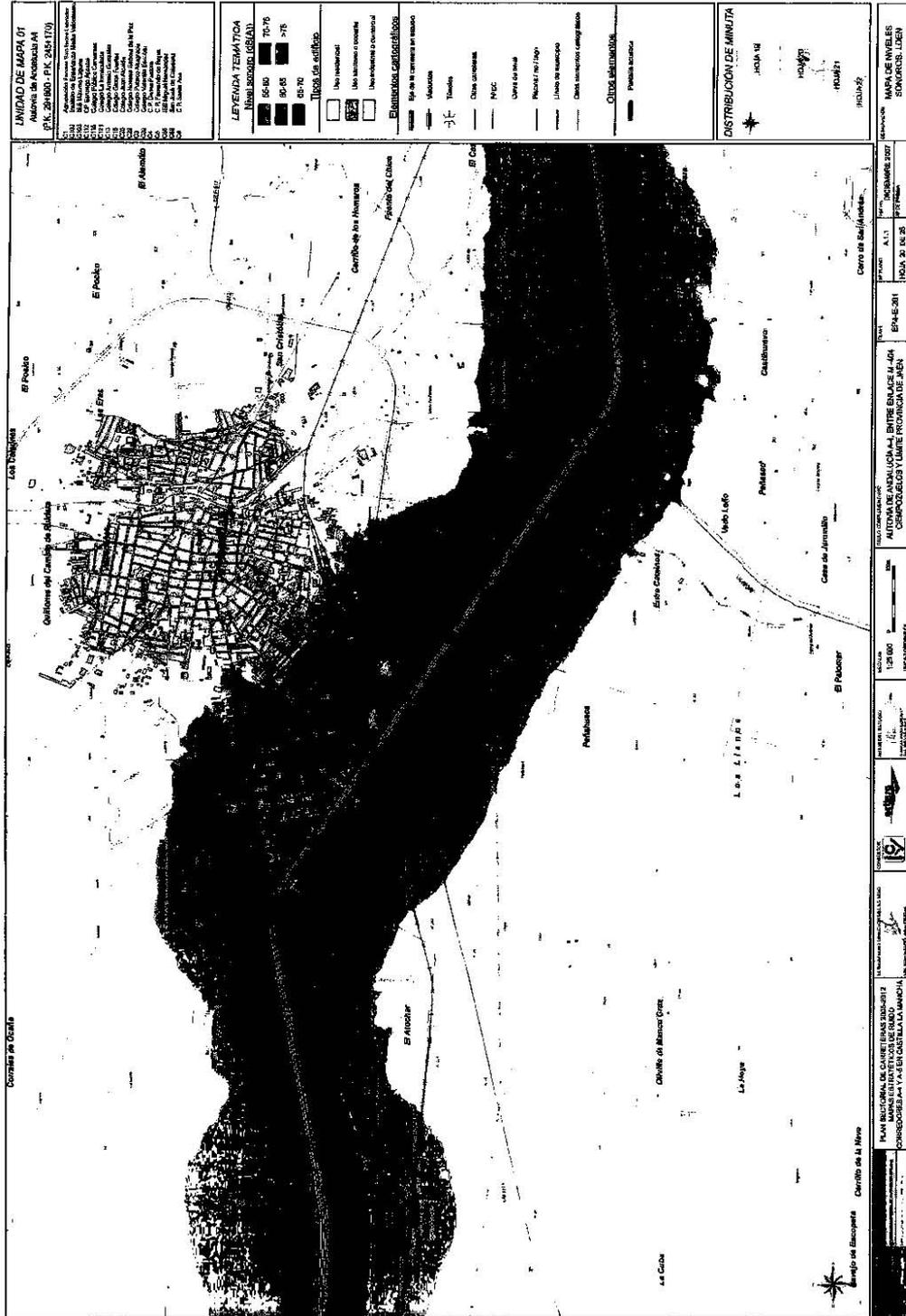
Fdo.: Carlos José Blázquez Ordeza
EL DIRECTOR GENERAL DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Para cualquier consulta sobre este expediente puede dirigirse a:
Ángeles Sánchez-Herrera Fomieles, técnico de Evaluación Ambiental, tlf. 925-248545, e-mail: angeless@jccm.es.

DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Avda. Pío Baroja, s/n - 13071 Toledo





CONTESTACIÓN AL INFORME DE FECHA 17/09/10

CONTENIDO DE LA SEPARATA

Según acordado en la reunión mantenida el 09/09/10 entre los técnicos de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, TAU Planificación Territorial y los técnicos de la Consejería de Medioambiente, Dirección General de Evaluación Ambiental, se presenta esta separata al POM de Valdepeñas para información de la Consejería de Medioambiente. No obstante, la tramitación del POM no se demora por la espera de informe favorable ya que serán los técnicos de Urbanismo los encargados de comprobar el cumplimiento de las condiciones expuestas en el informe de fecha 17-09-10, nº expediente PL/OT/CR/1060. Se hace constar que los técnicos de Medioambiente sugirieron modificar el informe teniendo en cuenta las aclaraciones vistas en la reunión, sin embargo, por la necesidad apremiante de terminar con la tramitación, el Ayuntamiento ha decidido contestar a los requerimientos, puntualizando aquellos temas que fueron modificados en la reunión.

Las Medidas Vinculantes (MV) a resolver por el POM en esta fase de tramitación son las siguientes:

MV Segunda

Se hace constar que la nueva EDAR ya está en funcionamiento desde hace varios meses (aproximadamente desde mayo 2010) y se ha sellado la antigua EDAR, y tanto Confederación Hidrográfica del Guadiana como Aquagest tienen el proyecto de la nueva EDAR con los datos de capacidad y certificación de suficiencia para la población horizonte de Valdepeñas. Esta información ha sido actualizada en el Anexo de Infraestructuras.

Se ha previsto el desarrollo de un Plan Especial de Infraestructuras para el desarrollo de Baños del Peral, cuyos objetivos y directrices se enlistan en las Normas Urbanísticas- Anexo Sectores Urbanizables.

El tratamiento de pluviales tanto para el casco como para las pedanías queda explicado en la Memoria de Infraestructuras.

MV Cuarta

El tratamiento del Caz del Molino del Palomar ha sido resuelto en el Plan Parcial de Entrecaminos Fase II realizado por SEPES, cuya tramitación ha pasado por la Consejería de Medioambiente y por Confederación Hidrográfica del Guadiana. Se hace constar que el POM cuenta con informe favorable de la Confederación.

Se ha incorporado a la ficha del Sector del Vino la necesidad de elaborar un Estudio Hidrológico del Río Jabalón.

El estudio de la Veguilla incorporado en el POM lleva adjunto planos esquemáticos y las medidas resultantes de dichos estudios han sido abarcadas por Confederación Hidrográfica y el Ayuntamiento de Valdepeñas. Estos documentos se encuentran en el Documento de Información, Anexo de Hidrología. El Estudio ha sido informado favorablemente por la Confederación.

MV Quinta

Se ha incorporado la delimitación del volcán Cerro de la Jarosa, que, ya se encontraba clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección Natural. Según informes previos, aunque el POM clasificaba varios cerros como protección Natural y Paisajística, se instó a que primara solamente una categoría de Protección, suprimiendo así la protección Paisajística, ya que los elementos que merecen protección Natural en estos parajes son más relevantes.

MV Séptima

Se comprueba en los planos a escala 1: 10.000 del Suelo Rústico que la vía pecuaria del Cordel de Santiago no ha sido ocupada en ningún momento por suelo clasificado como urbanizable.

En las fichas de los sectores afectados por Vías Pecuarias se hará constar el respecto a esta afección sectorial.

MV Novena

El Cerro de San Cristóbal se someterá a Estudio Paisajístico en el caso de que el Ayuntamiento quiera determinar el destino de su cubierta superficial, explicación incluida en el Anexo Sectores Urbanizables.

En la ficha del Sector de San Cristóbal se establecen dos plantas máximo.

MV Doceava

En la ficha del Sector del Vino se ha incluido la necesidad de realizar un estudio de Transporte Público y Movilidad Peatonal.

MV Catorceava

Esta indicación ya se encontraba incluida en las Normas Urbanísticas.

MV Vigésimoquinta

Se ha incorporado en las fichas de sectores afectados la necesidad de realizar las medidas preventivas del Plan de Acción de Ruido de Fomento.

8. Organismo Autónomo de Espacios Naturales

CONTENIDO DE LA SEPARATA (22-10-08)

Por solicitud de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Castilla-La Mancha, para la aceptación del Plan de Ordenación Municipal, se requiere el visto bueno del Organismo Autónomo de Espacios Naturales en los hábitats identificados en todo el municipio y en la clasificación del suelo en el entorno de Baños del Peral, pedanía ubicada a cuatro kilómetros hacia el noreste del núcleo de Valdepeñas.

Se remite para su comprobación la información necesaria del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas con la finalidad de obtener un informe de aceptación por parte de este Organismo.

1. Plano nº 1 de Clasificación del Suelo del Término Municipal.

2. Plano nº 2 de Clasificación del suelo Urbano y Urbanizable.
3. CD con información en dwg, pdf y ortofotos.

CONTENIDO DE LA SEPARATA (06-05-09)

Se remite información del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas, en contestación al informe remitido de referencia de salida del organismo 263.864, con fecha de 23-03-09.

En cuanto a la clasificación del suelo del núcleo de población Baños del Peral, asociadas al arroyo del Peral existen formaciones de galería fluvial arbórea que constituyen hábitat naturales de interés comunitario (*Aro italicum-Ulmetum minoris*). Dada la importancia de la conservación de estas formaciones vegetales y en aplicación de lo establecido en el art. 93 de la Ley 9/99 de Conservación de la Naturaleza las áreas ocupadas por estos bosquetes naturales habrán de ser calificadas como suelo rústico no urbanizable de protección natural. En la cartografía aportada por el Ayuntamiento no se advierte que se haya tenido en cuenta esta consideración dando la calificación de urbanizable o de rústico de protección ambiental a terrenos que sustentan estos bosquetes, aunque sí prevé, en el interior del núcleo de población, una franja de protección de aproximadamente 15 metros en cada margen del arroyo en la que mantiene la calificación de suelo rústico sin especificar la categoría. Fuera del casco urbano, en suelo rústico calificado como no urbanizable de protección ambiental por incluir terrenos del dominio público hidráulico, la franja de protección debe extenderse, al menos, hasta los 100 metros de anchura de la zona de policía.

Se han clasificado como suelo rústico no urbanizable de protección NATURAL las galerías fluviales. Fuera del casco urbano, se ha clasificado como protección AMBIENTAL la franja de 100 m a ambos lados de los cauces fluviales.

Del mismo modo las formaciones arbóreas de galería y los tamujares asociados al río Jabalón y las cartografiadas en el arroyo de la Veguilla en el paraje de La Alameda han de adscribirse a la categoría de suelo rústico no urbanizable de protección natural.

Los tamujares del río Jabalón y Veguilla se han clasificado como suelo rústico de protección NATURAL, y aparece señalado en planos con trama rayada vertical de color morado, como indica la leyenda.

Por lo que se refiere a los restantes cauces fluviales, el art.5 del Reglamento de suelo rústico establece que los terrenos comprendidos en la zona de policía de 100 metros de anchura situada en los márgenes de los cauces fluviales habrán de adscribirse a la categoría de suelo rústico no urbanizable de protección ambiental.

Se ha clasificado como suelo no urbanizable de protección AMBIENTAL la franja de 100 m colindante a los cauces fluviales.

Se adjunta copia en papel de los planos de la serie 1 de Ordenación, Clasificación del Suelo del Término Municipal, que consiste en plano 1, escala 1:50.000, planos 1.1, 1.2 y 1.3, escala 1:20.000 y plano 1.4, escala 1:5.000 del ámbito de Baños del Peral.

CONTESTACIÓN AL INFORME DE REF. SALIDA 885.682 DEL 6 DE OCTUBRE 2009.

CONTENIDO DE LA SEPARATA

Plano de Ordenación 1 Clasificación del Suelo del Término Municipal

Dada la importancia que para el plan de ordenación municipal tiene disponer de una cartografía que no induzca a error para su posterior clasificación del suelo, el Ayuntamiento deberá ajustar los límites de las superficies que comprenden áreas o recursos protegidos. En concreto se detectan errores en la delimitación de los hábitats cartografiados como dehesas y localizados al este del barranco de la Boca de las Tinajas en la parte oeste del término municipal, así como a lo largo del arroyo de Santa María en la parte este del municipio, que quedarían clasificados como suelo rústico, debiéndose clasificar como suelo rústico no urbanizable de protección natural, según el Decreto 242/2004, por lo que deberá revisar la documentación.

Se han incorporado los ámbitos señalados. Ver plano serie O-1 Clasificación del Término Municipal.

También se detectan errores en la clasificación de diferentes terrenos con presencia de hábitats protegidos, ubicados en la parte noroeste y noreste del municipio y en la zona este a ambos lados del Arroyo Pozo de los Erizos donde se cartografian diferentes hábitats, entre los que destacan las comunidades rupícolas no nitrófilas y dehesas, y que según la documentación aportada se clasificaría como suelo rústico no urbanizable de protección natural y paisajística, debiéndose clasificar como suelo rústico no urbanizable de protección natural, según establece el artículo 5 del Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto 242/2004), por lo que se deberá revisar dicha documentación.

Se ha eliminado la protección duplicada de NATURAL Y PAISAJÍSTICA, quedando las áreas protegidas con nivel NATURAL. Se adjuntan los planos de la serie O-1 para su comprobación.

Con respecto a la clasificación de la zona Baños del Peral, existen asociados al arroyo del Peral formaciones de galería fluvial arbórea que constituyen hábitat natural de interés comunitario (Aro italicum-Ulmetum minoris). Dada la importancia de la conservación de estas formaciones vegetales y en aplicación de lo establecido en el art. 93 de la Ley 9/99 de Conservación de la Naturaleza, las áreas ocupadas por estos bosquetes habrán de ser calificadas como suelo rústico no urbanizable de protección natural. En la cartografía aportada por el Ayuntamiento se detectan errores en la extensión de dicho hábitat, ya que según nuestra cartografía y la inspección realizada por el agente medioambiental, la presencia de dichos hábitats se extiende hacia el noroeste y hacia el sureste, por lo que se deberá revisar y subsanar el error para una correcta delimitación de dichos hábitats naturales.

Se han incorporado los ámbitos señalados. Ver plano serie O-1.3 Clasificación del Término Municipal.

La presencia de estos bosquetes naturales están asociadas al arroyo del Peral. A ambos lados de dicho arroyo se deberá recalificar como suelo rústico calificado como no urbanizable de protección ambiental por incluir terrenos del dominio público hidráulico, dicha franja de protección deberá extenderse, al menos, hasta los 100 metros de anchura de la zona de policía (art.5 del Reglamento de Suelo Rústico) , y no ser calificada como suelo urbanizable destinado a zonas verdes.

Respecto a la clasificación de los suelos más próximos a cauces que se encuentren en el interior del casco urbano o completamente rodeados por suelo urbano o urbanizable, se seguirán las pautas incluidas en la disposición adicional primera del Reglamento de Suelo Rústico.

Según la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico, los terrenos comprendidos entre la banda contigua al cauce fluvial y la banda de 100 metros de policía se pueden clasificar como suelo urbano o urbanizable, siempre que se den usos compatibles con el régimen de protección que la legislación de aguas impone para las zonas de policía. El planeamiento anterior vigente clasificó estos suelos ya como urbanos y urbanizables, mediante la Modificación Puntual de Baños del Peral, por lo que en el POM actualmente en redacción se traslada esta clasificación.

Se adjunta contestación remitida al Organismo como aclaración de este punto.

CONTESTACIÓN AL INFORME DEL ORGANISMO AUTÓNOMO ESPACIOS NATURALES DE CASTILLA-LA MANCHA DE 6 OCTUBRE 2009

TEMA CONTESTADO:

4.- PROPUESTA RESPECTO A CONTENIDOS ESPECÍFICOS A INCLUIR EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, PÁRRAFO REFERENTE A LA CLASIFICACIÓN DE ZONA BAÑOS DEL PERAL

1. Se delimitan los bosquetes de galería fluvial arbórea asociados al arroyo del Peral, y se califican como suelo rústico no urbanizable de protección natural. Se corrigen los errores detectados en la cartografía del POM.
2. Respecto a la aplicación del artículo 5.1 i) del Reglamento de Suelo Rústico, tal y como reconoce el propio Informe, es de aplicación la disposición adicional primera del mismo Reglamento. Todos los ámbitos de zona verde señalados en torno al arroyo del Peral están rodeados de suelo ya calificado como suelo urbano o urbanizable en las Normas Subsidiarias vigentes, por lo que estaríamos a lo indicado en dicha Disposición Adicional Primera: "zonas ... se encuentren ... completamente rodeadas por suelo urbano o urbanizable", siendo de aplicación el punto 2.3: "Los terrenos que, en su caso, se encuentren comprendidos entre la línea exterior de la banda de protección fijada ... y la línea delimitadora de los 100 metros de la zona de policía de aguas **serán clasificados como suelo urbano o urbanizable, según la clasificación que el planeamiento dé a los suelos circundantes...**"

Se trata de la banda de suelo exterior a la preceptiva de 10 metros contigua al cauce, y que incluye hasta los 100 metros de la zona de policía de agua. El nuevo POM califica este suelo como Zona Verde de Sistema General adscrito a los sectores urbanizables más próximos o a las Unidades de Actuación Urbanística más próximas; esta Zona Verde únicamente podrá albergar usos de pradera o deportes sin instalaciones ni ningún tipo de edificación. Con esta medida se evita el agravio comparativo de ver calificados como zona verde otros suelos aguas abajo con las mismas características; y se les da una utilidad local. Adicionalmente, debe añadirse que por el ámbito del suelo ahora calificado como ZVSG S-33 pasa una tubería tendida por la Diputación Provincial hace años, con la aceptación tácita de la propiedad de que ese permiso, no escrito, favorecería la posterior calificación de ese suelo como urbanizable. Esta última no es una razón de índole urbanística, pero sí de entidad local para utilizar las facultades que brinda la legislación.

En consulta con los Servicios Provinciales del Organismo Autónomo de Espacios Naturales se ha recomendado a la redacción de esta Contestación, que previamente debe obtenerse la confirmación por la Delegación Provincial de Urbanismo de que los suelos colindantes están calificados como suelo urbano o urbanizable en las Normas Subsidiarias vigentes. Se pone en marcha dicha consulta por el Ayuntamiento, sin perjuicio de mantener en esta instancia la interpretación de aplicación señalada respecto a la Disposición Adicional Primera del RSL.

En la parte sureste del municipio se encuentra el Embalse de la Cabezuela. Dicho embalse fue declarado Refugio de fauna por el Decreto 56/1998, de 09-06-98, junto con otros embalses de la provincia por su capacidad de acogida para numerosas especies de aves acuáticas con el fin de conservar estos hábitats para la avifauna y asegurar la tranquilidad que las aves requieren para completar sus ciclos biológicos. Estos refugios de fauna están contemplados como "Zonas sensibles" por la ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza y por tanto integradas en la Red regional de Áreas protegidas.

Ya está contemplado en la Memoria del Estudio Ambiental, epígrafe 1.6.3, página 52.

El término municipal se encuentra incluido en zona de importancia de águila imperial ibérica (*Aquila adalberti*) y zona de importancia del buitre negro (*Aegypius monachus*) delimitadas en sus respectivos planes de recuperación y conservación aprobados por Decreto 275/2003, de 09-09-2003. Estas especies están incluidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas como "en peligro de extinción" y "vulnerable", respectivamente.

Ya está contemplado en la Memoria del Estudio Ambiental, epígrafe 1.8.5, página 92.

9. Confederación Hidrográfica del Guadiana

CONTENIDO DE LA SEPARATA (22-10-08)

Se remite información complementaria y corregida al Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas, en contestación al informe remitido de referencia URBA. 9/05, con registro de salida nº 200720000031077, fecha 20/11/07.

1. Se adjunta el Anexo III. Infraestructuras corregido, con el cálculo del sistema de saneamiento para red separativa en vez de unitaria, para lo cual se aportan datos de escorrentía de pluviales.
2. Se aporta una carta recibida vía correo electrónico mediante la cual se constata la capacidad de la EDAR prevista, por parte de Aguas de Castilla-La Mancha, en la que se solicita que el Ayuntamiento realice la solicitud correspondiente, trámite que está cursado en la actualidad y a la espera de recibir contestación.
3. Respecto a las aguas de escorrentía pluvial recogidas en áreas industriales, se incluye la necesidad de instalar un sistema de pretratamiento, ver página 11 del Anexo.
4. En cuanto a la pedanía de Consolación, se han suprimido las actuaciones urbanísticas tanto de suelo urbano no consolidado como de suelo urbanizable, por tanto la depuración existente actual se mantiene ya que no se prevé crecimiento. Se aporta plano nº 2 Clasificación de Suelo Urbano y Urbanizable para su comprobación.
5. Se ha definido la escorrentía de las pedanías en el Anexo III.
6. Se remiten los Estudios de Inundabilidad de los Arroyos del Peral y la Veguilla para su aprobación por parte de la Consejería.

10. Consejería de Cultura y Patrimonio

Contestación individualizada a los requisitos del informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de fecha 06 de noviembre de 2008, con nº de referencia de salida 979.777.

Elementos del Catálogo:

Estos son tan sólo unos ejemplos de lo que consideramos como un instrumento que va en contra de sus propios objetivos de protección.

1.- De los 130 elementos incluidos en el listado inicial del Catálogo del año 2006, en el último aportado (aprobación inicial, ejemplar de 17/12/07) sólo quedan 111 (85%).

Desconocemos el plazo establecido para la suspensión de licencias en el periodo de tramitación del documento.

En un principio se optó por el criterio de establecer una protección generalizada a la ciudad de Valdepeñas, protegiendo muchos edificios que no reunían las características propias de la categoría de su catalogación. Por tanto la reconsideración de la catalogación de varios edificios se fundamenta en la carencia de poseer las cualidades de imagen histórica definida en el Catálogo y la singularidad necesaria para definir la configuración de la estructura urbana.

De los 45 elementos que proponía proteger el documento de información de las Normas de 1982, y a pesar de la desaparición durante estos años de más del 40% de ellos, el presente catálogo incluye más de 110 elementos. Esta selección tan extensa y la regulación de las actuaciones permitidas garantizan el cumplimiento del objetivo de "detener el proceso de degradación y deterioro que generaría la demolición prematura e

indiscriminada de elementos y edificios que por su calidad o singularidad configuran la esencia más valiosa de la estructura urbana”.

Además, se introducen las siguientes condiciones en el apartado 11 de la Memoria del Catálogo regulando la tramitación de licencias en elementos incluidos en el mismo y en la Carta Arqueológica.

Cualquier intervención en un edificio catalogado requiere la presentación previa de la documentación que describa sus elementos arquitectónicos singulares. Aún en el caso de que la ficha individual no hiciera referencia explícita a ello, en el caso de existir patios, zaguanes, escaleras, etc. de características similares a los protegidos en otros edificios, la protección se hará extensiva a los mismos.

Cualquier intervención que afecte a inmuebles o elementos incluidos en cualquiera de los ámbitos de la Carta Arqueológica (prevención o protección), deberá ser tramitada ante la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal. Deberá seguirse el procedimiento establecido en las “Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico” adjuntas a la resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos de 13/07/2006 por la que se informa favorablemente la Carta Arqueológica.

2.- La desaparición de algunos edificios se justifica en aras de crear nuevos espacios verdes para la ciudad consolidada, a través de la inclusión de los mismos en las denominadas “unidades de actuación”

2.1.- Desaparece el edificio de la UNED, incluido ahora como zona verde a obtener (incluido en la UA 31.6), cuyo objetivo aparece así : *“Reordenación de una manzana colindante con la calle principal obteniendo una plaza pública en el emplazamiento del actual edificio de la UNED, completando la plaza propuesta de la unidad adyacente”*; desaparecen asimismo los edificios de la manzana contigua (incluidos en la UA-31.5) cuya justificación es la *“realización de una zona verde y desahogo de la zona lindando con la calle seis de Junio”*.

La reconsideración de la ubicación del edificio actual sede de la UNED se basa en la necesidad de dotar a la ciudad de Valdepeñas de parques y zonas verdes, cuya presencia hace que Valdepeñas sea una ciudad igual de agradable que la presencia de edificios protegidos por su aportación histórica a la ciudad. En un Plan de Ordenación Municipal es necesario encontrar un equilibrio entre las distintas cualidades que ofrece la ciudad para aumentar el bienestar social y la calidad de vida de los habitantes. El estudio de la mejora del centro histórico de Valdepeñas ha llevado a replantear zonas céntricas cuyo valor intrínseco se ve aumentado por operaciones concretas, tanto de protección de edificios como de liberación de espacio para parques y jardines. El caso concreto de la Unidad de Actuación 31.6 es una ubicación necesaria para el desahogo del centro de Valdepeñas, situado en el eje de comunicación norte-sur de la ciudad, equilibrado respecto a las demás zonas propuestas de liberación de suelo para la creación de espacios públicos, cuya viabilidad de gestión además se considera de fácil realización. El edificio de la UNED no guarda las características de los edificios restantes de este eje de comunicación, siendo sus valores artísticos pobres respecto al resto de edificios catalogados, siendo solo destacables el ritmo de huecos y composición de fachada. Por tanto se ha considerado que, al carecer de cualidades emblemáticas y estar situado en una ubicación preferente para un parque público, no es merecedor de la catalogación que se propuso en un principio.

2.2.- Asimismo se destruye el entorno de la **Iglesia de la Veracruz** (actual Auditorio Francisco Nieva, BIC declarado con la categoría de Monumento), al plantear a su alrededor un espacio de zona verde, lo cual significa que las dos fachadas de la Iglesia (a la calle Veracruz y Real) se tendrían que reconstruir de forma novedosa.

Se propone a esta Comisión que, en virtud del artº 18 de la LPHE, la eliminación de la destrucción de este entorno, y en consecuencia la desaparición de la UA-31.11, o su redelimitación eliminado la zona verde en torno a la Iglesia, y el establecimiento de un entorno adecuado de protección urbano, como establece de forma preceptiva el artº 8.2 de la LPHCLM.

Se reconsidera la ordenación propuesta en el entorno del Bien de Interés Cultural, manteniendo la edificación adosada al mismo y regulando las actuaciones edificatorias a través de las condiciones de intervención definidas en la delimitación propuesta para el Entorno del BIC.

2.3.- Es lamentable que se establezca la protección ambiental para la "Casa de los Vasco", con las particularidades que se detallan en la ficha, cuando se establece una Zona verde (a obtener por expropiación) en todo el frente de fachada de la calle, lo cual significa la eliminación de esta edificación y las contiguas de la calle.

Teniendo en cuenta la necesidad de ampliación prevista en la calle Real que obligará al desmontaje completo de la fachada y el mal estado de conservación de la edificación (se han perdido los elementos interiores que se reseñaban en el documento de las NNSS de 1982), se propone la descatalogación del inmueble y la creación de una zona libre pública en el área. Esta ordenación mejorará la calidad urbana de una zona que ha sido muy transformada con edificaciones en altura que han aumentado la ya tradicional densidad de la trama.

3.- Nivel de protección ambiental en elementos del Listado.

En el presente Catálogo, de los 111 elementos listados, 81 tienen este tipo de protección y sólo 30 tienen otros tipos de protección, lo que supone un 73% en este nivel.

Respecto de este grado de protección "Ambiental" hay que hacer las siguientes consideraciones: Este grado se corresponde, en general con la protección que afecta no sólo al edificio en sí como poseedor de determinados valores culturales sino al entorno del patrimonio urbano colectivo, por eso normalmente se regula y se relaciona con una determinada ordenanza o norma zonal.

Dada la redacción que presenta la protección es sólo testimonial, en contraste con la importancia y objeto de este nivel de protección, tendente a salvaguardar la imagen urbana cotidiana, protegiendo aquellos edificios que, aunque carentes de singularidad simbólica monumental, presentan un estimable valor arquitectónico de conjunto muy decisivo en la configuración urbanística.

Hay que indicar que, a juicio de la Ponencia Técnica existe una confusión respecto de la aplicación en la delimitación de los tipos de obras permitidas, sobre todo en la protección ambiental regulada en el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. Aunque la regulación urbanística no excluye un tipo de obra de otra (apartados 1º y 2º, del artículo 68.3.b), si que es cierto que la aplicación práctica que se ha hecho de ella así lo ha interpretado, en consonancia con la redacción literal de dicho artículo.

Así, se ha entendido que esta protección se refiere a edificios cuyo valor se reduce a la fachada o elementos de la misma que suponen un valor testimonial de épocas pasadas, pero cuyos aspectos interiores se hallan degradados o no poseen valores tipológicos o estructurales dignos de conservación. Las obras permitidas se concretan normalmente en el mantenimiento de la fachada o elementos protegidos, permitiéndose la estructuración interna que nunca será lesiva para los valores protegidos.

Dentro de esta protección se distinguen habitualmente dos grados: uno, que supone la protección exclusiva de la fachada o fachadas del edificio y otro que corresponde a edificios con calidad urbana, cuyo estado de degradación física hace imposible su conservación a un costo razonable, por lo que se permite su demolición pero con reproducción de la fachada.

Por lo tanto no parece conveniente mezclar ambos, puesto que si protege la fachada o fachadas de una edificación es que estamos en el primer supuesto y sino en el segundo.

Por lo tanto, para todas las fichas: Si se protege la fachada, ¿cómo se permite la demolición de la misma, aunque sea excepcionalmente?

En el sentido expresado en los párrafos anteriores, se propone a la CPPH que se aclare esta circunstancia, de manera que si se determina proteger que la medida sea exclusiva y no se autorice la demolición, sólo la rehabilitación, restauración, etc....puesto que así se entiende asimismo por la normativa urbanística que ni siquiera justifica ni autoriza la ruina en los edificios catalogados.

Se diferencian dos grados dentro de la protección ambiental, puntualizando en la memoria del catálogo las obras permitidas en cada uno de ellos.

En caso de no permitirse la regulación del grado A*, el Ayuntamiento propondría sacar del catálogo los inmuebles a los que se les ha asignado dicho grado de protección.

2.- DATOS HISTÓRICOS Y/O ARTÍSTICOS.

a) Las fichas correspondientes a los inmuebles deberían recoger algunos elementos que aparecen en las fachadas, ya que en algunos casos podrían ayudar a la comprensión histórica del inmueble y los preservarían de su eliminación. En el caso de que el inmueble contuviera algunos que merezcan algún interés, la ficha correspondiente podría incluir una casilla para estos elementos.

Se tiene en cuenta la consideración. En el caso de los escudos se incluirá un apartado específico.

3.- ESCUDOS

Deberá incluirse un apartado correspondiente (en la categoría de los BIC) a las casas con escudo, o un listado independiente de los escudos, siempre y cuando se asegure su autenticidad, teniendo en cuenta las determinaciones que para ellos establece el "Decreto de 14 de marzo de 1963 de protección de escudos, cruces de término y otras piezas similares". La D.A 2ª de la Ley 16/85 establece, asimismo que se consideran BIC dichos escudos (cuya antigüedad sea de más de cien años).

Se incluye un epígrafe 5.7 relativo a la protección de escudos, así como dos nuevas fichas correspondientes a escudos (I.BIC.131 e I.BIC.132).

5.7. Nivel de Protección de Escudos.

En aplicación del Decreto de 14 de marzo de 1963 de protección de escudos, cruces de término y otras piezas similares, se establece una protección genérica sobre cualquiera de estas piezas que exista en el término de Valdepeñas, incluso sobre aquellos que no estén localizados en el presente catálogo.

Los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y demás piezas y monumentos de análoga índole cuya antigüedad sea de más de cien años no podrán cambiarse de lugar ni realizarse en ellos obras o reparación alguna sin previa autorización del Ministerio de Cultura.

Todos los escudos de más de 100 años de antigüedad se califican como Bienes de Interés Cultural en aplicación de la Disposición Adicional 2ª de la Ley 16/85.

4.- PROTECCIÓN AMBIENTAL Y CONSERVACIÓN DE FACHADAS.

Debería regularse mediante ordenanza la conservación escrupulosa de aquello se pretende conservar y cuyos valores pueden verse alterados por la introducción indiscriminada de elementos extraños o no integrados en la edificación, por ejemplo, aparatos de aire acondicionado, rótulos y escaparates, etc... que desfiguran completamente la imagen urbana que se pretende proteger.

A modo de recomendaciones sólo decir que:

- Debería regularse la "contaminación" de las fachadas mediante máquinas de aire acondicionado, antenas, tendidos eléctricos y telefónicos, rótulos luminosos, publicitarios, etc...sobre la vía pública.
- Debería regularse de forma más restrictiva la tercera o cuarta planta retranqueada o ático como forma de agotar los aprovechamientos urbanísticos, práctica habitual en los nuevos planeamientos y que está deteriorando también gravemente la imagen de nuestros pueblos.

Esta regulación pormenorizada de volumetrías, condiciones estéticas, etc...permitiría actuar directamente al Ayuntamiento, pero preservando aquellos bienes de carácter cultural o artístico cuya protección y enriquecimiento se hayan vinculados a mandato constitucional.

El punto 5.1 del Catálogo, Nivel de Protección Ambiental se ha regulado la conservación de fachadas especificando obras a realizar.

5.- INMUEBLES DE ARQUITECTURA INDUSTRIAL.

Se trata de un patrimonio separado, establecido de forma novedosa por la ley autonómica 4/90 de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha en el capítulo II del Título II, por lo que debería establecerse, al menos como un capítulo independiente del Catálogo.

Se descarta completamente la introducción de determinados elementos que aparecen en la Carta Arqueológica, sin argumentación, aspecto éste que en la Memoria del documento no se pondera.

Se incluye un epígrafe 5.7 relativo a la protección de inmuebles de arquitectura industrial, si bien no se incluyen nuevas fichas puesto que ya estaban catalogados los inmuebles que se estiman protegibles.

5.6. Nivel de Protección del Patrimonio Industrial y Etnológico.

En aplicación del Art. 22, de la Ley 4/90 de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, se protegen los edificios e instalaciones de carácter industrial propios de la historia de la ciudad de Valdepeñas, aún cuando ya hubieran perdido su valor de producción. Su conservación permite otros usos adecuados al contenedor y la zona en que se ubica. El presente catálogo y la carta arqueológica anexa recogen los elementos incluidos en dicho patrimonio mediante fichas individualizadas en las que se establece el grado de protección y el régimen de intervención, destacando:

- Chimeneas industriales
- Hornos de ladrillo
- Edificios de las bodegas
- Subestación eléctrica
- Molino de viento
- Muelles de la estación de ferrocarril

6.- AREAS DE PROTECCIÓN MEDIANTE ORDENANZAS URBANISTICAS.

El Catálogo debía de haberse precedido o acompañado de la realización de un estudio de paisaje urbano de la ciudad.

Por otra parte, se considera necesario, desde el Planeamiento configurar unas áreas de protección o entornos de determinados elementos singulares del Municipio, que están perdiendo su identidad y están viendo perturbadas su contemplación y la destrucción del paisaje urbano que los rodea. Dicho entorno podría regularse a través de ordenanzas del POM directamente y se vería reflejado en una ficha individualizada por cada uno de ellos, al modo que se realiza para los entornos de los BIC.

Esta regulación pormenorizada de volumetrías, condiciones estéticas, etc...permitiría actuar directamente al Ayuntamiento, pero preservando aquellos bienes de carácter cultural o artístico cuya protección y enriquecimiento se hayan vinculados a mandato constitucional.

6.1.- En el Casco antiguo (Zona centro):

Se proponen al menos los siguientes, que reconoce el Catálogo:

"Aún se conservan cuatro áreas homogéneas con construcciones de esta época:

- *La calle de las Escuelas, donde predominan los edificios de tres plantas destinándose la baja a locales comerciales.*
- *El Paseo de la Estación con viviendas de dos plantas que abren grandes huecos en la baja y balcones en la primera, manteniendo un ritmo simétrico.*
- *La Plaza de España, rodeada por edificios similares formados por soportal, dos plantas y terraza, fuertemente caracterizados por la combinación de color blanco y añil en sus fachadas.*
- *La calle Castellanos que mantiene un buen número de casas con patio interior, aunque se trata de un ámbito menos homogéneo que los anteriores."*

Para los ámbitos homogéneos de la calle Las Escuelas y del Paseo de la Estación se establecen unas **Condiciones Estéticas Específicas** de aplicación a todos los edificios de dichas calles tanto para obras de sustitución como de intervención en edificios existentes. Los frentes de parcelas afectadas por estas condiciones son ambos lados de la calle Las Escuelas y del Paseo de la Estación y quedan redactadas del siguiente modo:

Condiciones Estéticas Específicas para las áreas de protección de la Calle de Las Escuelas y del Paseo de la Estación.

Sobre las parcelas señaladas en los planos serán de aplicación las siguientes condiciones con objeto de preservar el entorno urbano en ambas áreas donde aún perviven numerosos ejemplos de arquitectura tradicional protegidos. Sobre estas condiciones prevalecerán las determinaciones establecidas dentro de los Entornos de BICS para los inmuebles incluidos en ellos.

Deberá presentarse representación gráfica y documentación fotográfica de todo el tramo de calle suficiente para que permitida valorar la adecuada integración de la intervención proyectada en su entorno.

Envolvente.

La envolvente será la determinada por el número de plantas autorizadas en el Plano 7, manteniendo como altura máxima del alero la del edificio catalogado más elevado de la calle y pudiendo disponer plantas retranqueadas por encima de dicho nivel. En los edificios situados en la esquina con C/ 6 de Junio, la altura será la determinada por el Plano 7 y la ordenanza de aplicación.

El acabado de las medianerías que vayan a quedar vistas y sean visibles desde cualquier parte de la calle deberá ser similar al de fachada (enfoscado, pintado, estucado).

Fachada.

La fachada será plana, sin resaltos excepto los huecos.

En caso de agregación de parcelas la composición de la fachada deberá hacer referencia a la parcelación original, permitiendo distinguir la longitud de los frentes originales de parcela mediante composiciones y acabados diferenciados.

Los materiales a emplear serán preferentemente enfoscados y aplacados en piedra natural, éste último se recomienda para las plantas bajas. No se admite el ladrillo cara vista, excepto en los edificios catalogados de ese material.

La tonalidad del enfoscado será en tonos claros de las gamas ocre, rosados y amarillos, siempre en tonos claros.

Cubierta.

Se admiten soluciones de cubierta inclinada, que deberá ser de teja curva, y también de cubierta plana, que deberá rematarse con balaustrada de proporción y ritmo inspirados en las soluciones existentes en los edificios catalogados del entorno. Sobre las cubiertas planas se prohíbe cualquier tipo de techado, cerramiento, etc.

Los aleros serán de cornisa moldurada o de aparejo de ladrillo inspirados en los modelos tradicionales de los edificios catalogados de su entorno y con un vuelo inferior a 50 cm.

En los faldones inclinados visibles desde la calle solo se admiten huecos de iluminación del bajo cubierta de tipo velux, con una superficie inferior al 30% de la total del faldón, situados en los ejes compositivos de los huecos de fachadas y con ancho inferior al de dichos huecos, salvo que las condiciones de Entorno de BICS dispongan otras limitaciones sobre inmuebles incluidos en ellos.

Huecos en fachadas.

Deberán reproducir la proporción y dimensión de los existentes en los edificios catalogados del entorno (proporción vertical en planta baja y balcones en plantas superiores a la baja). Se recomienda la inclusión de recercados alrededor de los huecos con proporción similar a la de los edificios protegidos y en los colores permitidos en fachada. En la planta baja podrán admitirse huecos de proporción cuadrada para escaparates y/o acceso a locales comerciales, e incluso admitirse un ancho máximo coincidente con dos huecos superiores (eliminando el paño macizo intermedio), siempre manteniendo los ejes compositivos de la fachada.

La rejería de los balcones debe ser de forja y pintada en colores oscuros.

Las carpinterías serán en colores oscuros, blanco y madera. En caso de colocar persianas exteriores deberán ser del tipo tradicional, enrollables de lamas de madera (o similar) y en colores madera natural, verdes o entonadas con los colores de fachada.

Rótulos.

Los rótulos comerciales deben estar enrasados en fachada, sin superar el ancho del hueco en que se sitúen. En las plantas por encima de la baja se situarán en el interior del hueco, y en la planta baja pueden colocarse en el interior o sobre el mismo.

Las banderolas tendrán una altura máxima de 0,90 metros y vuelo máximo de 0,70 metros, colocándose a una altura de 3,00 metros medidos desde la rasante de la acera

En cuanto a la Plaza de España, todas las edificaciones del ámbito están catalogadas y sometidas a las condiciones del Entorno del BIC Iglesia Ntra. Sra. De la Asunción. En cuanto a la calle Castellanos, el alto grado de transformación del tejido edificado con edificaciones recientes muy heterogéneas en cuanto a alturas, materiales, composición, etc. imposibilita la aplicación efectiva de cualquier instrumento tendente al mantenimiento de una imagen tradicional ya desaparecida, por lo que no se establecen condiciones adicionales.

6.2.- Área de protección: Poblado de colonización Barrio de Consolación (Villanueva de Franco).

Como recoge el propio Catálogo, se trata de:

"Un caso diferente, tanto por época como por concepto es el "Barrio de Consolación", también denominado Villanueva del Caudillo, ejemplo de poblados de colonización autosuficientes formados por viviendas, edificios públicos de equipamiento y edificaciones complementarias vinculadas al uso agropecuario".

Se realiza una ordenanza general, sin especificar ni proteger edificios singulares: cuartel, iglesia, etc...permitiendo incluso cerrar porches con acristalamientos, e instalar ventanas en tejados. Se permite la demolición excepcional, condicionada a la reconstrucción mimética.

Las condiciones de edificación y estéticas reguladas en el Catálogo y en la ordenanza correspondiente se consideran suficientes y adecuadas para garantizar la conservación de los valores merecedores de protección, que se limitan a la envolvente exterior de los edificios.

Condiciones tales como la posibilidad de colocar velux incluidas en los planos de cubierta, permitir la ampliación con una sola planta ocupando parte del patio o permitir el cerramiento acristalado en porches (viviendas Tipo 2), tiene como objeto incrementar la superficie habitable de unas viviendas de reducidas dimensiones con apenas 80 m² construidos para uso residencial. Con ello se pretende habilitar espacios existente en la construcción destinados originalmente a otros usos (almacén en bajo cubierta, porche exterior en retranqueo delantero en Tipo 2) y permitir un ligero incremento de superficie construida sobre el patio posterior (no visible desde la vía pública) con objeto de reconducir las transformaciones demandadas por el uso residencial como la elevación de cubiertas, construcción de buhardillas, cerramiento macizo en porches en casi la mitad de las viviendas Tipo 2, etc. y que están afectando negativa y muy acusadamente la configuración arquitectónica que se pretende mantener.

Las condiciones de intervención reguladas por el Catálogo, y a criterio del equipo redactor, suficientes y adecuadas para garantizar la conservación, son las siguientes:

En líneas generales, las condiciones de actuación son las siguientes:

- Se mantendrá la composición y materiales de las fachadas exteriores y de las cubiertas tanto de las viviendas como de los edificios públicos. En concreto, se protegen los alfeizares de ladrillo, los

aleros de teja y los elementos de piedra –molduras, ménsulas y cornisas en edificios singulares. Los paramentos deberán encalarse en color blanco. Se prohíbe el recercado de huecos con otro material ni otro color, y también el chapado de zócalos -que deberá ser revocado y pintado en colores, blancos, añil o tierras-. No se autoriza la modificación de los huecos existentes en fachada, si bien pueden sustituirse las carpinterías por nuevos materiales en colores madera, blanco, añil o verde, pero en ningún caso metalizados. Las rejas serán sencillas con barrotes vertical. En las viviendas Tipo 3 podrá cerrarse el porche de acceso solamente con cierres acristalados que permitan apreciar la volumetría original del edificio.

- Se regulan las ampliaciones permitidas ocupando parcialmente los patios, con una sola planta y de manera que no sean visibles desde los espacios exteriores. Deberá quedar libre al menos el 40% de la superficie de patio original.
- La cubierta debe ser de teja curva o mixta cerámica en color rojo tradicional, permitiéndose huecos de iluminación tipo “velux” sin superar el 30% de la superficie del faldón.

Los muros de cerramiento de parcela mantendrán los materiales y altura originales. En la calle perimetral exterior (Calle 3) se permite la elevación del muro hasta un máximo de 3,00 metros y la colocación de puertas cocheras de dimensiones máximas 2,50 x 2,50 metros. Solamente se permite el empleo de puertas del tipo “carretera” de tablones de madera (se autoriza el empleo de otros materiales pero con apariencia similar) en colores madera, blanco, añil o verde, pero en ningún caso galvanizados ni chapa metálica plegada.

7.- OTROS INMUEBLES INCLUIDOS EN CARTA ARQUEOLÓGICA QUE DEBERÍAN Y/O PODRÍAN INTRODUCIRSE EN CATÁLOGO.

Debería realizarse un cruce de información entre los elementos incluidos en Carta Arqueológica y los del Catálogo, ponderando, tras un estudio de valoración patrimonial la inclusión en éste de algunos componentes de aquella, como los que se citan a continuación, a modo de ejemplo, sin ánimo de ser exhaustivos.

Deberán incluirse como elementos a proteger, en el Catálogo de Bienes y Espacios:

- Algunas de las edificaciones del complejo de las “Bodegas Bilbaínas”, al menos jaraíz, almacenes y vivienda-chalet que da al Paseo de la Estación.
- Algunos de los edificios comprendidos en el recinto ferroviario.
- El templete del Paseo de la Estación

En cuanto a los elementos que éste epígrafe del informe señala que deben incluirse en el catálogo se hacen las siguientes precisiones:

En la ficha nº 111 se hayan catalogados el jaraíz y la bodega del complejo Bodegas Bilbaínas, cuya inclusión es posible que se obviara debido aun error. Las edificaciones colindantes de almacén y oficina no se consideran merecedoras de protección alguna ya que se han rehabilitado recientemente y su estructura y composición no guardan relación con la arquitectura bodeguera o industrial de Valdepeñas.

La ficha 127 recoge la protección de los muelles de RENFE, considerando la totalidad de la estación ferroviaria con algún tipo de protección.

El templete del Paseo de la Estación ha sido objeto de consideración para su preservación, pero se ha descartado por no añadir valor histórico al tejido urbano.

B) EJEMPLAR DE NORMAS URBANÍSTICAS Y OTRAS DETERMINACIONES.

3.- En la redacción del POM debe constar de forma expresa, que, como medida preventiva, cualquier intervención que afecte a todos aquellos inmuebles incluidos en Carta Arqueológica deberá ser tramitada ante la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal.

Con respecto a las licencias que se soliciten sobre terrenos incluidos en cualesquiera de los ámbitos de la Carta Arqueológica (prevención o protección) deberá seguirse el procedimiento establecido en las "Normas de protección del Patrimonio arqueológico" en el municipio de Valdepeñas, que acompañan a la Resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos.

Se incluye esta determinación en las Normas Urbanísticas, en los Actos de Aprovechamiento Permitidos, Condicionados y prohibidos en la Categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección cultural (página 110).

CARTA ARQUEOLÓGICA

En cuanto a la Carta arqueológica, se ha incluido el documento aprobado por Comisión. Se ha modificado la página 110 de las Normas Urbanísticas especificando la necesidad de solicitar informe a Comisión de Patrimonio y Cultura para aquellas licencias solicitadas en suelo con protección arqueológica.

MODIFICACIÓN DE LA CONTESTACIÓN ANTERIOR (13-05-09)

1. Modificación de la contestación al informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de fecha 06 de noviembre de 2008, con nº de referencia de salida 979.777, enviado el 4/12/2008, por orden de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, en su informe emitido el 11 de noviembre de 2008, con nº de salida del organismo de 993.250.

2. Catálogo de Bienes Inmuebles y Espacios Protegidos de Valdepeñas.

Elementos del Catálogo:

Estos son tan sólo unos ejemplos de lo que consideramos como un instrumento que va en contra de sus propios objetivos de protección.

1.- De los 130 elementos incluidos en el listado inicial del Catálogo del año 2006, en el último aportado (aprobación inicial, ejemplar de 17/12/07) sólo quedan 111 (85%).

Desconocemos el plazo establecido para la suspensión de licencias en el periodo de tramitación del documento.

En un principio se optó por el criterio de establecer una protección generalizada a la ciudad de Valdepeñas, protegiendo muchos edificios que no reunían las características propias de la categoría de su catalogación. Por tanto la reconsideración de la catalogación de varios edificios se fundamenta en la carencia de poseer las cualidades de imagen histórica definida en el Catálogo y la singularidad necesaria para definir la configuración de la estructura urbana.

De los 45 elementos que proponía proteger el documento de información de las Normas de 1982, y a pesar de la desaparición durante estos años de más del 40% de ellos, el presente catálogo incluye más de 110 elementos. Esta selección tan extensa y la regulación de las actuaciones permitidas garantizan el cumplimiento del objetivo de "detener el proceso de degradación y deterioro que generaría la demolición prematura e

indiscriminada de elementos y edificios que por su calidad o singularidad configuran la esencia más valiosa de la estructura urbana”.

Además, se introducen las siguientes condiciones en el apartado 11 de la Memoria del Catálogo regulando la tramitación de licencias en elementos incluidos en el mismo y en la Carta Arqueológica.

Cualquier intervención en un edificio catalogado requiere la presentación previa de la documentación que describa sus elementos arquitectónicos singulares. Aún en el caso de que la ficha individual no hiciera referencia explícita a ello, en el caso de existir patios, zaguanes, escaleras, etc. de características similares a los protegidos en otros edificios, la protección se hará extensiva a los mismos.

Cualquier intervención que afecte a inmuebles o elementos incluidos en cualquiera de los ámbitos de la Carta Arqueológica (prevención o protección), deberá ser tramitada ante la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal. Deberá seguirse el procedimiento establecido en las “Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico” adjuntas a la resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos de 13/07/2006 por la que se informa favorablemente la Carta Arqueológica.

2.- La desaparición de algunos edificios se justifica en aras de crear nuevos espacios verdes para la ciudad consolidada, a través de la inclusión de los mismos en las denominadas “unidades de actuación”

2.1.- Desaparece el edificio de la UNED, incluido ahora como zona verde a obtener (incluido en la UA 31.6), cuyo objetivo aparece así : *“Reordenación de una manzana colindante con la calle principal obteniendo una plaza pública en el emplazamiento del actual edificio de la UNED, completando la plaza propuesta de la unidad adyacente”*; desaparecen asimismo los edificios de la manzana contigua (incluidos en la UA-31.5) cuya justificación es la *“realización de una zona verde y desahogo de la zona lindando con la calle seis de Junio”*.

La reconsideración de la ubicación del edificio actual sede de la UNED se basa en la necesidad de dotar a la ciudad de Valdepeñas de parques y zonas verdes; es necesario encontrar un equilibrio entre las distintas cualidades que ofrece la ciudad para aumentar el bienestar social y la calidad de vida de los habitantes. El estudio de la mejora del centro histórico de Valdepeñas ha llevado a replantear la ordenación de zonas céntricas congestionadas en las últimas décadas, cuyo valor intrínseco puede verse aumentado por operaciones concretas, tanto de protección de edificios como de liberación de espacio para parques y jardines. El caso concreto del ámbito 31.6 es una ubicación muy importante para el desahogo del centro de Valdepeñas, situado en el eje de comunicación norte-sur de la ciudad, equilibrado respecto a las demás zonas propuestas de liberación de suelo para la creación de espacios públicos, cuya gestión además se considera viable y de fácil realización. El edificio de la UNED no guarda las características de los edificios restantes de este eje de comunicación, siendo sus valores artísticos pobres respecto al resto de edificios catalogados, siendo solo destacables el ritmo de huecos y composición de fachada. Por tanto se ha considerado que, al carecer de cualidades emblemáticas y estar situado en una ubicación preferente para un parque público, no es merecedor de la catalogación que se propuso en un principio.

La mayor parte de las actividades docentes de la actual sede de la UNED se realizan en el edificio colindante, en la calle Torrecilla, construido ex profeso para ese uso. El edificio que fue del Banco de España es mucho menos utilizado, con pequeñas habitaciones poco eficientes para el uso escolar, el uso propiamente educativo ha sido desplazado al edificio colindante, por lo que no se encuentra motivo para evitar su desalojo y conversión en parque público, recuperando así los jardines antiguos que existían en la parcela (jardines precisamente sustituidos por el edificio colindante).

La operación se considera una redelimitación de la alineación viaria, sin aumento de edificabilidad, para la apertura de un espacio público y desahogo del centro de Valdepeñas, cuyo casco histórico se encuentra muy consolidado y sin elementos estanciales. Como se ha dicho, las características del edificio en cuestión no se consideran merecedoras de la catalogación que se otorga al resto de edificios incluidos en el Catálogo, por lo que se elimina su protección, determinando que los valores que otorga un parque público de zona verde priman sobre los valores que se obtendrían de la preservación del edificio.

2.2.- Asimismo se destruye el entorno de la **Iglesia de la Veracruz** (actual Auditorio Francisco Nieva, BIC declarado con la categoría de Monumento), al plantear a su alrededor un espacio de zona verde, lo cual significa que las dos fachadas de la Iglesia (a la calle Veracruz y Real) se tendrían que reconstruir de forma novedosa.

Se propone a esta Comisión que, en virtud del artº 18 de la LPHE, la eliminación de la destrucción de este entorno, y en consecuencia la desaparición de la UA-31.11, o su redelimitación eliminando la zona verde en torno a la Iglesia, y el establecimiento de un entorno adecuado de protección urbano, como establece de forma preceptiva el artº 8.2 de la LPHCLM.

Se reconsidera la ordenación propuesta en el entorno del Bien de Interés Cultural, manteniendo la edificación adosada al mismo y regulando las actuaciones edificatorias a través de las condiciones de intervención definidas en la delimitación propuesta para el Entorno del BIC. Se suprime por tanto la UA 31.11 y se propone el entorno de la Veracruz, como aparece en planos.

2.3.- Es lamentable que se establezca la protección ambiental para la **“Casa de los Vasco”**, con las particularidades que se detallan en la ficha, cuando se establece una Zona verde (a obtener por expropiación) en todo el frente de fachada de la calle, lo cual significa la eliminación de esta edificación y las contiguas de la calle.

Como consecuencia de la propuesta de esta Comisión, se recupera la catalogación para la totalidad de la Casa de los Vasco con categoría de Protección Parcial, considerando la fachada como un elemento a proteger en el cual solo se permiten obras de restauración. En el caso de que se hallen elementos de interés en el interior, como los que se describían en el documento de las NNSS de 1982, la protección se extenderá a dichos elementos.

3.- Nivel de protección ambiental en elementos del Listado.

En el presente Catálogo, de los 111 elementos listados, 81 tienen este tipo de protección y sólo 30 tienen otros tipos de protección, lo que supone un 73% en este nivel.

Respecto de este grado de protección "Ambiental" hay que hacer las siguientes consideraciones: Este grado se corresponde, en general con la protección que afecta no sólo al edificio en sí como poseedor de determinados valores culturales sino al entorno del patrimonio urbano colectivo, por eso normalmente se regula y se relaciona con una determinada ordenanza o norma zonal.

Dada la redacción que presenta la protección es sólo testimonial, en contraste con la importancia y objeto de este nivel de protección, tendente a salvaguardar la imagen urbana cotidiana, protegiendo aquellos edificios que, aunque carentes de singularidad simbólica monumental, presentan un estimable valor arquitectónico de conjunto muy decisivo en la configuración urbanística.

Hay que indicar que, a juicio de la Ponencia Técnica existe una confusión respecto de la aplicación en la delimitación de los tipos de obras permitidas, sobre todo en la protección ambiental regulada en el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. Aunque la regulación urbanística no excluye un tipo de obra de otra (apartados 1º y 2º, del artículo 68.3.b), sí que es cierto que la aplicación práctica que se ha hecho de ella así lo ha interpretado, en consonancia con la redacción literal de dicho artículo.

Así, se ha entendido que esta protección se refiere a edificios cuyo valor se reduce a la fachada o elementos de la misma que suponen un valor testimonial de épocas pasadas, pero cuyos aspectos interiores se hallan degradados o no poseen valores tipológicos o estructurales dignos de conservación. Las obras permitidas se concretan normalmente en el mantenimiento de la fachada o elementos protegidos, permitiéndose la estructuración interna que nunca será lesiva para los valores protegidos.

Dentro de esta protección se distinguen habitualmente dos grados: uno, que supone la protección exclusiva de la fachada o fachadas del edificio y otro que corresponde a edificios con calidad urbana, cuyo estado de degradación física hace imposible su conservación a un costo razonable, por lo que se permite su demolición pero con reproducción de la fachada.

Por lo tanto no parece conveniente mezclar ambos, puesto que si protege la fachada o fachadas de una edificación es que estamos en el primer supuesto y sino en el segundo.

Por lo tanto, para todas las fichas: Si se protege la fachada, ¿cómo se permite la demolición de la misma, aunque sea excepcionalmente?

En el sentido expresado en los párrafos anteriores, se propone a la CPPH que se aclare esta circunstancia, de manera que si se determina proteger que la medida sea exclusiva y no se autorice la demolición, sólo la rehabilitación, restauración, etc....puesto que así se entiende asimismo por la normativa urbanística que ni siquiera justifica ni autoriza la ruina en los edificios catalogados.

Se diferencian dos grados dentro de la protección ambiental, puntualizando en la memoria del catálogo las obras permitidas en cada uno de ellos.

En caso de no permitirse la regulación del grado A*, el Ayuntamiento propondría sacar del catálogo los inmuebles a los que se les ha asignado dicho grado de protección.

2.- DATOS HISTÓRICOS Y/O ARTÍSTICOS.

a) Las fichas correspondientes a los inmuebles deberían recoger algunos elementos que aparecen en las fachadas, ya que en algunos casos podrían ayudar a la comprensión histórica del inmueble y los preservarían de su eliminación. En el caso de que el inmueble contuviera algunos que merezcan algún interés, la ficha correspondiente podría incluir una casilla para estos elementos.

Se tiene en cuenta la consideración. En el caso de los escudos se incluirá un apartado específico.

3.- ESCUDOS

Deberá incluirse un apartado correspondiente (en la categoría de los B/C) a las casas con escudo, o un listado independiente de los escudos, siempre y cuando se asegure su autenticidad, teniendo en cuenta las determinaciones que para ellos establece el "Decreto de 14 de marzo de 1963 de protección de escudos, cruces de término y otras piezas similares". La D.A 2ª de la Ley 16/85 establece, asimismo que se consideran BIC dichos escudos (cuya antigüedad sea de más de cien años).

Se incluye un epígrafe 5.7 relativo a la protección de escudos, así como dos nuevas fichas correspondientes a escudos (I.BIC.131 e I.BIC.132).

5.7. Nivel de Protección de Escudos.

En aplicación del Decreto de 14 de marzo de 1963 de protección de escudos, cruces de término y otras piezas similares, se establece una protección genérica sobre cualquiera de estas piezas que exista en el término de Valdepeñas, incluso sobre aquellos que no estén localizados en el presente catálogo.

Los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y demás piezas y monumentos de análoga índole cuya antigüedad sea de más de cien años no podrán cambiarse de lugar ni realizarse en ellos obras o reparación alguna sin previa autorización del Ministerio de Cultura.

Todos los escudos de más de 100 años de antigüedad se califican como Bienes de Interés Cultural en aplicación de la Disposición Adicional 2ª de la Ley 16/85.

4.- PROTECCIÓN AMBIENTAL Y CONSERVACIÓN DE FACHADAS.

Debería regularse mediante ordenanza la conservación escrupulosa de aquello se pretende conservar y cuyos valores pueden verse alterados por la introducción indiscriminada de elementos extraños o no integrados en la edificación, por ejemplo, aparatos de aire acondicionado, rótulos y escaparates, etc... que desfiguran completamente la imagen urbana que se pretende proteger.

A modo de recomendaciones sólo decir que:

- Debería regularse la "contaminación" de las fachadas mediante máquinas de aire acondicionado, antenas, tendidos eléctricos y telefónicos, rótulos luminosos, publicitarios, etc...sobre la vía pública.
- Debería regularse de forma más restrictiva la tercera o cuarta planta retranqueada o ático como forma de agotar los aprovechamientos urbanísticos, práctica habitual en los nuevos planeamientos y que está deteriorando también gravemente la imagen de nuestros pueblos.

Esta regulación pormenorizada de volumetrías, condiciones estéticas, etc...permitiría actuar directamente al Ayuntamiento, pero preservando aquellos bienes de carácter cultural o artístico cuya protección y enriquecimiento se hayan vinculados a mandato constitucional.

El punto 5.1 del Catálogo, Nivel de Protección Ambiental se ha regulado la conservación de fachadas especificando obras a realizar.

5.- INMUEBLES DE ARQUITECTURA INDUSTRIAL.

Se trata de un patrimonio separado, establecido de forma novedosa por la ley autonómica 4/90 de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha en el capítulo II del Título II, por lo que debería establecerse, al menos como un capítulo independiente del Catálogo.

Se descarta completamente la introducción de determinados elementos que aparecen en la Carta Arqueológica, sin argumentación, aspecto éste que en la Memoria del documento no se pondera.

Se incluye un epígrafe 5.7 relativo a la protección de inmuebles de arquitectura industrial, si bien no se incluyen nuevas fichas puesto que ya estaban catalogados los inmuebles que se estiman protegibles.

5.6. Nivel de Protección del Patrimonio Industrial y Etnológico.

En aplicación del Art. 22, de la Ley 4/90 de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, se protegen los edificios e instalaciones de carácter industrial propios de la historia de la ciudad de Valdepeñas, aún cuando ya hubieran perdido su valor de producción. Su conservación permite otros usos adecuados al contenedor y la zona en que se ubica. El presente catálogo y la carta arqueológica anexa recogen los elementos incluidos en dicho patrimonio mediante fichas individualizadas en las que se establece el grado de protección y el régimen de intervención, destacando:

- Chimeneas industriales
- Hornos de ladrillo
- Edificios de las bodegas
- Subestación eléctrica
- Molino de viento
- Muelles de la estación de ferrocarril

6.- AREAS DE PROTECCIÓN MEDIANTE ORDENANZAS URBANISTICAS.

El Catálogo debía de haberse precedido o acompañado de la realización de un estudio de paisaje urbano de la ciudad.

Por otra parte, se considera necesario, desde el Planeamiento configurar unas áreas de protección o entornos de determinados elementos singulares del Municipio, que están perdiendo su identidad y están viendo perturbadas su contemplación y la destrucción del paisaje urbano que los rodea. Dicho entorno podría regularse a través de ordenanzas del POM directamente y se vería reflejado en una ficha individualizada por cada uno de ellos, al modo que se realiza para los entornos de los BIC.

Esta regulación pormenorizada de volumetrías, condiciones estéticas, etc...permitiría actuar directamente al Ayuntamiento, pero preservando aquellos bienes de carácter cultural o artístico cuya protección y enriquecimiento se hayan vinculados a mandato constitucional.

6.1.- En el Casco antiguo (Zona centro):

Se proponen al menos los siguientes, que reconoce el Catálogo:

"Aún se conservan cuatro áreas homogéneas con construcciones de esta época:

- *La calle de las Escuelas, donde predominan los edificios de tres plantas destinándose la baja a locales comerciales.*
- *El Paseo de la Estación con viviendas de dos plantas que abren grandes huecos en la baja y balcones en la primera, manteniendo un ritmo simétrico.*
- *La Plaza de España, rodeada por edificios similares formados por soportal, dos plantas y terraza, fuertemente caracterizados por la combinación de color blanco y añil en sus fachadas.*
- *La calle Castellanos que mantiene un buen número de casas con patio interior, aunque se trata de un ámbito menos homogéneo que los anteriores."*

Para los ámbitos homogéneos de la calle Las Escuelas y del Paseo de la Estación se establecen unas **Condiciones Estéticas Específicas** de aplicación a todos los edificios de dichas calles tanto para obras de sustitución como de intervención en edificios existentes. Los frentes de parcelas afectadas por estas condiciones son ambos lados de la calle Las Escuelas y del Paseo de la Estación, quedando identificadas en los planos de ordenación con una línea de trazo y punto azul claro y quedan redactadas del siguiente modo:

Condiciones Estéticas Específicas para las áreas de protección de la Calle de Las Escuelas y del Paseo de la Estación.

Sobre las parcelas señaladas en los planos serán de aplicación las siguientes condiciones con objeto de preservar el entorno urbano en ambas áreas donde aún perviven numerosos ejemplos de arquitectura tradicional protegidos. Sobre estas condiciones prevalecerán las determinaciones establecidas dentro de los Entornos de BICS para los inmuebles incluidos en ellos.

Deberá presentarse representación gráfica y documentación fotográfica de todo el tramo de calle suficiente para que permitida valorar la adecuada integración de la intervención proyectada en su entorno.

Envolvente.

La envolvente será la determinada por el número de plantas autorizadas en el Plano 7, manteniendo como altura máxima del alero la del edificio catalogado más elevado de la calle y pudiendo disponer plantas retranqueadas por encima de dicho nivel. En los edificios situados en la esquina con C/ 6 de Junio, la altura será la determinada por el Plano 7 y la ordenanza de aplicación.

El acabado de las medianerías que vayan a quedar vistas y sean visibles desde cualquier parte de la calle deberá ser similar al de fachada (enfoscado, pintado, estucado).

Fachada.

La fachada será plana, sin resaltos excepto los huecos.

En caso de agregación de parcelas la composición de la fachada deberá hacer referencia a la parcelación original, permitiendo distinguir la longitud de los frentes originales de parcela mediante composiciones y acabados diferenciados.

Los materiales a emplear serán preferentemente enfoscados y aplacados en piedra natural, éste último se recomienda para las plantas bajas. No se admite el ladrillo cara vista, excepto en los edificios catalogados de ese material.

La tonalidad del enfoscado será en tonos claros de las gamas ocre, rosados y amarillos, siempre en tonos claros.

Cubierta.

Se admiten soluciones de cubierta inclinada, que deberá ser de teja curva, y también de cubierta plana, que deberá rematarse con balaustrada de proporción y ritmo inspirados en las soluciones existentes en los edificios catalogados del entorno. Sobre las cubiertas planas se prohíbe cualquier tipo de techado, cerramiento, etc.

Los aleros serán de cornisa moldurada o de aparejo de ladrillo inspirados en los modelos tradicionales de los edificios catalogados de su entorno y con un vuelo inferior a 50 cm.

En los faldones inclinados visibles desde la calle solo se admiten huecos de iluminación del bajo cubierta de tipo velux, con una superficie inferior al 30% de la total del faldón, situados en los ejes compositivos de los huecos de fachadas y con ancho inferior al de dichos huecos, salvo que las condiciones de Entorno de BICS dispongan otras limitaciones sobre inmuebles incluidos en ellos.

Huecos en fachadas.

Deberán reproducir la proporción y dimensión de los existentes en los edificios catalogados del entorno (proporción vertical en planta baja y balcones en plantas superiores a la baja). Se recomienda la inclusión de recercados alrededor de los huecos con proporción similar a la de los edificios protegidos y en los colores permitidos en fachada. En la planta baja podrán admitirse huecos de proporción cuadrada para escaparates y/o acceso a locales comerciales, e incluso admitirse un ancho máximo coincidente con dos huecos superiores (eliminando el paño macizo intermedio), siempre manteniendo los ejes compositivos de la fachada.

La rejería de los balcones debe ser de forja y pintada en colores oscuros.

Las carpinterías serán en colores oscuros, blanco y madera. En caso de colocar persianas exteriores deberán ser del tipo tradicional, enrollables de lamas de madera (o similar) y en colores madera natural, verdes o entonadas con los colores de fachada.

Rótulos.

Los rótulos comerciales deben estar enrasados en fachada, sin superar el ancho del hueco en que se sitúen. En las plantas por encima de la baja se situarán en el interior del hueco, y en la planta baja pueden colocarse en el interior o sobre el mismo.

Las banderolas tendrán una altura máxima de 0,90 metros y vuelo máximo de 0,70 metros, colocándose a una altura de 3,00 metros medidos desde la rasante de la acera

En cuanto a la Plaza de España, todas las edificaciones del ámbito están catalogadas y sometidas a las condiciones del Entorno del BIC Iglesia Ntra. Sra. De la Asunción. En cuanto a la calle Castellanos, el alto grado de transformación del tejido edificado con edificaciones recientes muy heterogéneas en cuanto a alturas, materiales, composición, etc. imposibilita la aplicación efectiva de cualquier instrumento tendente al mantenimiento de una imagen tradicional ya desaparecida, por lo que no se establecen condiciones adicionales.

6.2.- Área de protección: Poblado de colonización Barrio de Consolación (Villanueva de Franco).

Como recoge el propio Catálogo, se trata de:

"Un caso diferente, tanto por época como por concepto es el "Barrio de Consolación", también denominado Villanueva del Caudillo, ejemplo de poblados de colonización autosuficientes formados por viviendas, edificios públicos de equipamiento y edificaciones complementarias vinculadas al uso agropecuario".

Se realiza una ordenanza general, sin especificar ni proteger edificios singulares: cuartel, iglesia, etc...permitiendo incluso cerrar porches con acristalamientos, e instalar ventanas en tejados. Se permite la demolición excepcional, condicionada a la reconstrucción mimética.

Las condiciones de edificación y estéticas reguladas en el Catálogo y en la ordenanza correspondiente se consideran suficientes y adecuadas para garantizar la conservación de los valores merecedores de protección, que se limitan a la envolvente exterior de los edificios.

Condiciones tales como la posibilidad de colocar velux incluidas en los planos de cubierta, permitir la ampliación con una sola planta ocupando parte del patio o permitir el cerramiento acristalado en porches (viviendas Tipo 2), tiene como objeto incrementar la superficie habitable de unas viviendas de reducidas dimensiones con apenas 80 m2 construidos para uso residencial. Con ello se pretende habilitar espacios existente en la construcción destinados originalmente a otros usos (almacén en bajo cubierta, porche exterior en retranqueo delantero en Tipo 2) y permitir un ligero incremento de superficie construida sobre el patio posterior (no visible desde la vía pública) con objeto de reconducir las transformaciones demandadas por el uso residencial como la elevación de cubiertas, construcción de buhardillas, cerramiento macizo en porches en casi la mitad de las viviendas Tipo 2, etc. y que están afectando negativa y muy acusadamente la configuración arquitectónica que se pretende mantener.

Las condiciones de intervención reguladas por el Catálogo, y a criterio del equipo redactor, suficientes y adecuadas para garantizar la conservación, son las siguientes:

En líneas generales, las condiciones de actuación son las siguientes:

- Se mantendrá la composición y materiales de las fachadas exteriores y de las cubiertas tanto de las viviendas como de los edificios públicos. En concreto, se protegen los alfeizares de ladrillo, los

aleros de teja y los elementos de piedra –molduras, ménsulas y cornisas en edificios singulares. Los paramentos deberán encalarse en color blanco. Se prohíbe el recercado de huecos con otro material ni otro color, y también el chapado de zócalos -que deberá ser revocado y pintado en colores, blancos, añil o tierras-. No se autoriza la modificación de los huecos existentes en fachada, si bien pueden sustituirse las carpinterías por nuevos materiales en colores madera, blanco, añil o verde, pero en ningún caso metalizados. Las rejas serán sencillas con barrotes vertical. En las viviendas Tipo 3 podrá cerrarse el porche de acceso solamente con cierres acristalados que permitan apreciar la volumetría original del edificio.

- Se regulan las ampliaciones permitidas ocupando parcialmente los patios, con una sola planta y de manera que no sean visibles desde los espacios exteriores. Deberá quedar libre al menos el 40% de la superficie de patio original.
- La cubierta debe ser de teja curva o mixta cerámica en color rojo tradicional, permitiéndose huecos de iluminación tipo “velux” sin superar el 30% de la superficie del faldón.

Los muros de cerramiento de parcela mantendrán los materiales y altura originales. En la calle perimetral exterior (Calle 3) se permite la elevación del muro hasta un máximo de 3,00 metros y la colocación de puertas cocheras de dimensiones máximas 2,50 x 2,50 metros. Solamente se permite el empleo de puertas del tipo “carretera” de tabloneros de madera (se autoriza el empleo de otros materiales pero con apariencia similar) en colores madera, blanco, añil o verde, pero en ningún caso galvanizados ni chapa metálica plegada.

7.- OTROS INMUEBLES INCLUIDOS EN CARTA ARQUEOLÓGICA QUE DEBERÍAN Y/O PODRÍAN INTRODUCIRSE EN CATÁLOGO.

Debería realizarse un cruce de información entre los elementos incluidos en Carta Arqueológica y los del Catálogo, ponderando, tras un estudio de valoración patrimonial la inclusión en éste de algunos componentes de aquella, como los que se citan a continuación, a modo de ejemplo, sin ánimo de ser exhaustivos.

Deberán incluirse como elementos a proteger, en el Catálogo de Bienes y Espacios:

- Algunas de las edificaciones del complejo de las “Bodegas Bilbaínas”, al menos jaraíz, almacenes y vivienda-chalet que da al Paseo de la Estación.
- Algunos de los edificios comprendidos en el recinto ferroviario.
- El templete del Paseo de la Estación

En cuanto a los elementos que éste epígrafe del informe señala que deben incluirse en el catálogo se hacen las siguientes precisiones:

En la ficha nº 111 se hayan catalogados el jaraíz y la bodega del complejo Bodegas Bilbaínas, cuya inclusión es posible que se obviara debido aun error. Las edificaciones colindantes de almacén y oficina no se consideran merecedoras de protección alguna ya que se han rehabilitado recientemente y su estructura y composición no guardan relación con la arquitectura bodeguera o industrial de Valdepeñas.

La ficha 127 recoge la protección de los muelles de RENFE, considerando la totalidad de la estación ferroviaria con algún tipo de protección.

El templete del Paseo de la Estación ha sido objeto de consideración para su preservación, pero se ha descartado por no añadir valor histórico al tejido urbano.

B) EJEMPLAR DE NORMAS URBANÍSTICAS Y OTRAS DETERMINACIONES.

3.- En la redacción del POM debe constar de forma expresa, que, como medida preventiva, cualquier intervención que afecte a todos aquellos inmuebles incluidos en Carta Arqueológica deberá ser tramitada ante la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal.

Con respecto a las licencias que se soliciten sobre terrenos incluidos en cualesquiera de los ámbitos de la Carta Arqueológica (prevención o protección) deberá seguirse el procedimiento establecido en las "Normas de protección del Patrimonio arqueológico" en el municipio de Valdepeñas, que acompañan a la Resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos.

Se incluye esta determinación en las Normas Urbanísticas, en los Actos de Aprovechamiento Permitidos, Condicionados y prohibidos en la Categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección cultural (página 110).

CARTA ARQUEOLÓGICA

En cuanto a la Carta arqueológica, se ha incluido el documento aprobado por Comisión.

Se ha modificado la página 110 de las Normas Urbanísticas especificando la necesidad de solicitar informe a Comisión de Patrimonio y Cultura para aquellas licencias solicitadas en suelo con protección arqueológica.

Se ha incluido el siguiente párrafo en las fichas de Unidades de Actuación que estén situadas en una zona de protección o prevención arqueológica:

El ámbito está sujeto a las condiciones de actuación descritas en el Estudio Arqueológico, Anexo I del POM, debiendo solicitar informe preceptivo de la Consejería de Cultura, ya que está incluido en el área de prevención xx.

Modificaciones propuestas en Junio 2009.

Se procede a descatalogar parte de los inmuebles con protección Ambiental cuyo estado de conservación no permite la rehabilitación y se someten al cumplimiento de Ordenanza Estética definida en las Normas Urbanísticas. Se incluyen las modificaciones en el Anexo II Catálogo de Bienes Inmuebles y Espacios Protegidos del POM, en su fase de Documento Adaptado a Ley 2/2009.

Contestación al informe del 22/10/09 con nº ref. 938.072

4 noviembre 2009

CONTESTACIÓN AL INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE OCTUBRE 2009

El POM de Valdepeñas incorpora a su redacción el contenido competencial de los Informes de la Ponencia Técnica y de la Sección de Patrimonio Histórico de la Delegación Provincial, así como el anexo de propuestas de entornos de BIC, subsanando o completando los aspectos de patrimonio cultural e histórico que éstos señalan.

I) ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN:

A) CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.

A.a) DATOS Y OBJETIVOS:

El POM recoge de los citados Informes (“los Informes” en adelante) aquellos aspectos vinculados directamente a elementos de valor cultural e histórico. Mantiene la reordenación de aquellos trazados y edificaciones que representan una deformación negativa de la ciudad, densificada en su área central en las últimas décadas, entendiendo que esta competencia es municipal. Por tanto, se corrigen aquellas determinaciones que efectivamente puedan entenderse como contradictorias con los principios de ordenación y protección señalados en la Memoria Justificativa del POM, y se corrigen las determinaciones que los Informes demuestran ser parte del contenido cultural o histórico positivos del paisaje urbano.

A.b) ELEMENTOS DEL CATÁLOGO:

La redacción del Catálogo, como parte fundamental del POM, consiste en un proceso de perfeccionamiento de su contenido a partir del sucesivo contraste con la argumentación de los ciudadanos y personas interesadas en el desarrollo de la ciudad. Por ello, a lo largo de cinco exposiciones públicas y sus correspondientes sugerencias, alegaciones y contestaciones, se han ido depurando todos los documentos del POM, incluso el Catálogo; lo que ha llevado en estos cinco años a añadir, precisar, o suprimir, determinaciones anteriores.

Atendiendo al comentario de los Informes relativo a la cita en el Anexo de Consulta Administrativa de una reunión entre el Alcalde y el Consejero Delegado de Cultura, que podría dar lugar a interpretaciones erróneas, se suprime en ese documento la mención del hito temporal de tal reunión, que no es necesario ni oportuno; la decisión se tomó por razones motivadas ajenas a ese hito temporal.

En particular, tras la decisión de la Administración regional de no aplicar en su integridad el art. 68.3.b 2ª RPLOTAU, que admite la demolición o reforma de la fachada en la protección ambiental de un edificio por autoridad superior a la del Alcalde (art. 142.1 TRLOTAU), el POM ha excluido de ese grado de protección ambiental una serie de inmuebles con valor de imagen pero sin valor intrínseco de edificación y con deficiencias estructurales serias que hacen dudar de la viabilidad de su mantenimiento; y los ha identificado como edificios cuya fachada (su imagen) ha de ser restituida en caso de que fuesen reconstruidos. A estos últimos se les aplican las Condiciones Estéticas de la Ordenanza de aplicación.

En el caso citado del inmueble catalogado con ficha A-122, demolido hace tiempo con condiciones de reposición de la apariencia anterior, la contestación a la reciente alegación nº 17.854 reconoce que el mantenimiento de la catalogación con grado ambiental respondía a la obligación, impuesta a la propiedad, de reconstruir el edificio con la imagen de la fachada original. No obstante, una vez redactadas las condiciones estéticas de reposición de fachadas comentadas en el párrafo anterior, el POM ha excluido de la catalogación esta finca, y la ha incluido en la categoría de edificios sujetos a reposición de la imagen original. Por cierto, un error en la identificación de la ubicación de ese inmueble derivó en una contestación errónea a alegaciones, que los Informes citan.

Para evitar interpretaciones interesadas de las acciones de restauración, el Catálogo recoge ahora disposiciones más claras sobre la prohibición de demolición.

La posibilidad de modificar de modo puntual, motivado y siempre que no afecte negativamente la imagen de edificios catalogados con grado ambiental, se apoya ésta en una aplicación limitada del citado artículo 68.3.b 2ª RPLOTAU, entendiéndose que es más valioso para la ciudad prestar la funcionalidad imprescindible a sus edificios que mantener condiciones incompatibles con la calidad de vida actual. No obstante, y siguiendo el espíritu de las directrices de esta sugerencia de los Informes, se han repasado los casos en que se admitía la posibilidad (nunca se admite como derecho, siempre sujeto a proyecto que habrá de ser considerado) de ampliar huecos de fachada.

La nueva ordenación de la parcela del edificio del antiguo Banco de España y el diseño de los espacios contiguos obedece a criterios de ordenación de competencia municipal, (artículo 37.4 TRLOTAU), enmarcados en una estrategia de ordenación de la zona central de la ciudad. El POM incorpora ahora, en cumplimiento de los Informes, la obligación de someter a informe de la Comisión Provincial de Patrimonio todo proyecto de edificación o remodelación de parcelas incluidas en los ámbitos de protección de los BIC (entornos), tal como es el caso de este párrafo. También, el Ayuntamiento ha solicitado de la Consejería de Educación y Ciencia la desafección del uso educativo del inmueble del antiguo Banco de España –y en ningún caso la desaparición o merma de facilidades de la UNED-, condicionando por tanto aquella actuación al resultado de la solicitud.

Tal como describen los Informes, se ha eliminado en la ficha de Catálogo A-126 la posibilidad de demolición. La posibilidad de abrir huecos en la actual medianería responde a la posibilidad de que se demoliese el edificio colindante; en ese caso deberá diseñarse un proyecto de rehabilitación de la nueva fachada, antes medianería tapada por una edificación o su patio. La ficha del Catálogo comentada por los Informes determina únicamente la capacidad de exigir compensación en caso de apertura de huecos; determinación en principio innecesaria puesto que es una potestad de la propiedad colindante. Pero, el hecho de que esa propiedad colindante pudiera convertirse en propiedad pública, aconseja incluir ese recordatorio de cargas condicionadas.

Los informes reconocen la nueva consideración de la protección de los edificios correspondientes a las fichas A.123 y A.124 en el POM de Junio 2009.

La contestación en el Documento de Concertación Interadministrativa para el caso de que no se permitiese la posibilidad de demoliciones de fachadas, puede estar mal expresada ya que podría interpretarse como una pueril amenaza. Por el contrario, intenta señalar que, siendo el objetivo de aquella categoría “ambiental con asterisco” permitir demoliciones al amparo del antes citado art. 69.3 b 2ª RPLOTAU, en caso de no ser posible su aplicación por decisión de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, debería buscarse otro procedimiento acorde con dicho objetivo. Es por ello que en el POM actual (noviembre 2009) se retiran esas fachadas del Catálogo (puesto que esa figura urbanística no atendería el objetivo señalado), y se arbitra la aplicación de unas Condiciones Estéticas de sustitución mimética de fachadas para algunos edificios.

Atendiendo el criterio de los Informes, se ha suprimido la UA 31.11, despejando la incertidumbre que ha podido crearse en caso de que prosperase la propuesta del POM y desapareciese la desafortunada actual edificación adosada al BIC de la Iglesia de la Veracruz, cuya altura sobrepasa aquella. La propuesta de liberación de medianería de la iglesia hubiera estado en todo caso sometida a la decisión de la CPPH puesto que se incluye en el entorno del BIC.

La competencia de autorización de obras en los monumentos declarados BIC o en sus entornos se reconoce en el Apartado 6.3 del Catálogo:

“6.3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN DE ENTORNOS

Las condiciones de protección específica de los entornos de los BICs se incluyen en la ficha de Catálogo de cada elemento declarado BIC.

Deberán tramitarse ante la CPPH no sólo las actuaciones a realizar en el propio BIC, sino también en el entorno. Pero, en ningún caso, salvo en los inmuebles cuya catalogación o protección así lo establezca, la protección afectará a las obras interiores.”

Atendiendo a la decisión del informe de la CPPH; se ha catalogado con grado Parcial la Casa de los Vasco, y se ha suprimido la Unidad de Actuación en se incluía. La Ficha P-32 especifica que únicamente se admiten obras de restauración, y ahora se añade que no se admite la demolición de la fachada. Parece innecesario especificar en esta ficha que no puede revisarse el grado de catalogación, puesto que esta capacidad está regulada por el procedimiento de innovación o de revisión del documento de Catálogo.

Atendiendo la decisión de la CPPH, y como ya se ha dicho, el POM no aplica la disposición del art. 38 3 b 2º del RPLOTAU ni menciona la del art. 142.1 TRLOTAU:

En consecuencia, y a pesar de identificar la contradicción entre ambas disposiciones, el POM rectifica los Apartados 5.2 y 8.7 del Catálogo. No parece necesario señalar la posibilidad legal de que la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico autorizase actuaciones de demolición, puesto que esa facultad no está prohibida por el citado artículo 142.1 TRLOTAU, que se refiere únicamente a la capacidad del Alcalde.

A.c).- DATOS HISTÓRICOS Y/O ARTÍSTICOS

Los Informes reconocen que al ser una recomendación no se considera relevante la inclusión de datos históricos.

A.d).- ESCUDOS

Los informes reconocen que se han incluido las fichas relativas a escudos.

A.e).- PROTECCIÓN AMBIENTAL Y CONSERVACIÓN DE FACHADAS

Los Informes reconocen la corrección realizada en el POM para determinados requerimientos de informes anteriores de la Ponencia Técnica.

A.f).- INMUEBLES DE ARQUITECTURA INDUSTRIAL

Se han incorporado los números de fichas correspondientes a la descripción de la arquitectura industrial.

- A.116, I.68, Chimeneas industriales de suficiente entidad, y sus edificios anexos (La Tejera, fábrica de harinas La Consolación, etc.)
- I.130, Hornos de ladrillo
- A.66, Edificio de la subestación eléctrica
- A.72, Molino de viento
- P.127, A.65, Estación de ferrocarril, y muelles y elementos anexos. Se identifican en plano los elementos protegidos de los muelles del ferrocarril.

A.g).- AREAS DE PROTECCIÓN MEDIANTE ORDENANZAS URBANÍSTICAS

1. EN EL CASCO ANTIGUO (ZONA CENTRO)

Los Informes admiten la corrección de requerimientos anteriores, sobre la asignación de unas Condiciones Estéticas a las calles de las Escuelas, Paseo de la Estación, y Plaza de España. Sin embargo, concluye que no comparte el criterio de la contestación municipal, de que *“el alto grado de transformación del tejido edificado con edificaciones recientes muy heterogéneas en cuanto a alturas, materiales, composición, etc... imposibilita la aplicación efectiva de cualquier instrumento tendente al mantenimiento de una imagen tradicional ya desaparecida por lo que no se establecen condiciones adicionales”*; aún cuando sí reconoce que *“las edificaciones nuevas que se construyan en su primera mitad se encuentran dentro del ámbito del entorno del BIC de la Iglesia”*.

Se prolonga la protección de Condiciones Estéticas de la primera manzana de la calle de Castellanos, entre las calles Escuelas y Pintor Mendoza, que es la de mayor valor en el conjunto.

2.- ÁREA DE PROTECCIÓN: POBLADO DE COLONIZACIÓN BARRIO DE CONSOLACIÓN (VILLANUEVA DE FRANCO)

Se han revisado las actuaciones permitidas de la ficha A.116. También, se han identificado en plano los tipos de edificación a que se refiere la Ficha de Protección del Catálogo.

En cuanto a la nueva figura de protección, parece que debe ser la propia CPPH quien incoe el expediente de declaración de BIC para el Barrio de Consolación.

A.h.- OTROS INMUEBLES INCLUIDOS EN CARTA ARQUEOLÓGICA QUE DEBERÍAN Y/O PODRÍAN INTRODUCIRSE EN CATÁLOGO.

En respuesta a la reiterada solicitud de incluir los elementos indicados, se incorporan al Catálogo:

- el templete de música del Paseo de la Estación, con protección Ambiental
- se han ubicado bien los muelles de RENFE
- se ha protegido la fachada de la vivienda de las Bodegas Bilbaínas, con protección Ambiental.

A.i.- ENTORNOS DE LOS BIC DELIMITADOS EN APLICACIÓN DE LA LPHCLM (artº 8).

Se incorporan al Catálogo todas las correcciones gráficas y escritas señaladas por los Informes.

B) EJEMPLAR DE NORMAS URBANÍSTICAS Y OTRAS DETERMINACIONES.

Se ha procedido a corregir el apartado 2.2.2 del capítulo 2 del Título VIII de las Normas Urbanísticas.

11. Diputación Provincial de Ciudad Real

Contestación al informe de referencia nº 73, de fecha de salida 9 de enero 2009. (06-05-09)

Una vez examinada la documentación remitida por el Ayuntamiento de Valdepeñas, se aprecia que en los planos de Clasificación del suelo del Término Municipal (plano 1) no se encuentra referencia, en las carreteras de la Red Provincial, al suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (dominio público y zonas de protección de carreteras), tal como figura en el Decreto 242/2004 (Reglamento de Suelo Rústico), y en la Ley 9/1990 de Carreteras y Caminos de Castilla La Mancha.

Se corrige el plano 1, identificando las zonas de dominio público y servidumbre en las carreteras indicadas, en los planos de Ordenación serie 1, de Clasificación del suelo del término municipal, afectando a los planos 1 (escala 1:50.000) y 1.1, 1.2, 1.3 (escala 1:20.000).

Asimismo en los planos 8-1 y 8-2, Red Viaria, se contemplan las zonas de protección de las carreteras, con excepción de la CR-5221 (De la CM-412 a la N-IV - Camino de Calatayud).

En los planos 8.1 y 8.2 no aparece la carretera grafiada porque no se muestra todo el término municipal. La carretera CR-5221 aparece en los planos de la serie 1.

Contestación al informe de referencia de salida: 200900010538 del 17 de septiembre.

1. Se suprime el dibujo de definición geométrica de las distancias de protección de carreteras.
2. Se incluye una tabla explicativa en el plano O-8 Red Viaria de las distancias mencionadas.
3. La carretera CR-5221 aparece en los planos O-1, pero al ser una escala grande (1:20.000) y dado que las líneas se confunden, solo se indica la protección de dominio público y de servidumbre, quedando explicado en la leyenda del plano.

12. Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda

CONTESTACIÓN AL INFORME DE 19-12-08

- *Debe aclararse por parte del Ayuntamiento, mediante certificado del Secretario Municipal, si la Memoria Informativa y Planos de Información del POM estaban incluidos en la documentación del mismo sometida a información pública.*

Dado que el Documento completo del POM se va a exponer de nuevo al público por adaptación a la nueva ley 2/2009, esta aclaración queda subsanada.

- *Debe solicitarse informe de la Diputación Provincial de Ciudad Real en relación a las Carreteras, que dependen de ese órgano, y que es preceptivo de acuerdo con el art. 17.3 de la Ley de Carreteras y Caminos de Castilla La Mancha.*

Se ha solicitado y se ha recibido por parte de Diputación informe, emitido el 09-01-09, contestado por el equipo redactor el 06-05-09.

- *Debe aportarse el informe favorable de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía sobre las condiciones urbanísticas de entornos de los Bienes de Interés Cultural de acuerdo con el art.8.1 de la Ley de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha y asimismo, en virtud del artículo 2.2.a) del TRLS deben recogerse las observaciones efectuadas por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico respecto al Catálogo y el documento Anexo I Carta Arqueológica. De acuerdo con el artículo 8.2 de dicha Ley, si la declaración de Bien de Interés Cultural no incluye la definición del entorno el Plan deberá proponer la delimitación del mismo.*

Se ha enviado contestación al informe de Cultura el 13-05-09.

- *Deben remitirse a la Consejería los escritos de alegaciones presentados por los particulares, ya que forman parte del expediente administrativo.*

El Anexo de Participación Ciudadana del Volumen I. TEXTOS, contiene copia de la contestación a alegaciones.

- *Deben recogerse las medidas vinculantes y necesarias dictadas en la Evaluación Ambiental Preliminar de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, las observaciones realizadas por Dirección General de Carreteras, por la Consejería de Bienestar Social en materia de Accesibilidad y las señaladas en el resto de los informes de concertación. A fin de acreditar la conformidad del Plan con las observaciones realizadas en los informes se remitirá el documento del POM nuevamente a dichos órganos para su informe.*

Se ha contestado a Medio Ambiente.

Bienestar Social está pendiente de contestación.

Se va a poner nuevamente a Información Pública el Documento del POM, por lo que se reenviará a las Consejerías y Organismos afectados para su emisión de informe favorable.

- *Debe atenderse a las prescripciones realizadas por los organismos competentes en materia de Carreteras, obteniendo el preceptivo informe favorable.*

Se ha enviado contestación 06-05-09 por parte del equipo redactor.

DOCUMENTACIÓN DEL POM

La Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda ha realizado sus observaciones sobre el documento aprobado inicialmente en diciembre 2007, que ya ha sido corregido por el Ayuntamiento y expuesto nuevamente al público en enero 2009. Por tanto muchas de las contestaciones que se hacen en el presente escrito estaban ya recogidas en este último documento expuesto al público. No obstante, se contesta uno a uno los párrafos del informe de la Consejería identificando las correcciones que contiene el último documento de mayo 2009.

DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN:

a) Documentación escrita de Información:

De acuerdo con lo señalado en el POM, la documentación de información del POM se compone de los siguientes volúmenes:

- *Memoria de Información: Diagnóstico.*
- *Análisis socio-económico.*
- *Memoria de Infraestructuras de Agua, Saneamiento y Energía Eléctrica.*
- *Estudio Hidrográfico del Arroyo de La Veguilla.*
- *Estudio de Incidencia Ambiental.*
- *Inventario de Instalaciones en Suelo Rústico.*
- *Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.*

b) Planos de Información:

- *Situación actual (E 1:10.000)*
- *Planeamiento vigente (E 1:10.000)*
- *Usos del Suelo y Zonas de Ordenación Urbana (E 1:10.000)*
- *Inventario de Bienes y Propiedades Municipales (E 1:10.000)*
- *Inventario de Instalaciones en Suelo Rústico (E 1:30.000).*

ANÁLISIS SOBRE LA DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN

La documentación de información se redacta para el documento de Avance y presenta las siguientes carencias y/o deficiencias:

a) No se aportan los siguientes planos de información exigibles en el art.42 del Reglamento de Planeamiento: Estructura Catastral vigente del Terreno, Topografía del Terreno, infraestructuras, redes generales de servicios y bienes demaniales (sólo consta un inventario de bienes municipales).

Se han incorporado los planos indicados en el art. 42 del RP. El índice de planos del Documento de Información es el siguiente:

DOCUMENTO INFORMACIÓN

- 1 ESTRUCTURA CATASTRAL RÚSTICA
- 2 ESTRUCTURA CATASTRAL URBANA
- 3 SITUACIÓN ACTUAL
- 4 TOPOGRAFÍA DEL SUELO URBANO
- 5 PLANEAMIENTO VIGENTE
 - 5.1. PLANEAMIENTO VIGENTE
 - 5.2. ESTADO DEL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
- 6 INVENTARIO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO
- 7 USOS Y ZOUS
- 8 SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
- 9 PLUVIALES EXISTENTE
- 10 FECALES EXISTENTE
- 11 ABASTECIMIENTO EXISTENTE
- 12 ELECTRICIDAD EXISTENTE

Respecto a la información del estado de los núcleos de población consolidados no se precisa claramente el grado de urbanización y edificación para cada ZOU a los efectos de justificar la condición de suelo urbano consolidado o no consolidado.

En el plano de Información I-5.2 Estado del Desarrollo del Planeamiento Vigente se incluye una tabla con el grado de consolidación de los ámbitos propuestos en las NNSS.

Respecto a los Núcleos de Baños del Peral y Consolación la información aportada es prácticamente nula a estos efectos. No existe información gráfica alguna sobre el grado de edificación.

En el plano de información I-3 Situación Actual se incluye la cartografía encargada por el Ayuntamiento al comienzo de la redacción del POM, con la que se aporta información acerca del grado de edificación de los núcleos tanto de Valdepeñas, como los diseminados.

También es deficiente la información relativa a la clasificación del suelo en el planeamiento, ya que no se distingue claramente el suelo clasificado como urbano del urbanizable y se aporta información confusa respecto al grado de ejecución de la urbanización.

Se aporta el plano de información I-5.1 con el que se representa el suelo clasificado como urbano y como urbanizable.

Por ello debe aportarse la documentación completa de los planos de información exigida en el art.42 RP.

En el Volumen IV. DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO se incluyen los planos de información solicitados.

b) En los documentos de información no se incide en todos los aspectos exigidos en el art.41.1.a) RP, especificándose que no se justifica el nivel de ocupación por la edificación en al menos los dos tercios del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios urbanos por cada zona de ordenación urbanística (ZOU) a los efectos de su consideración como suelo urbano.

Ver página 15 de la Memoria Justificativa, y tabla de página 16.

c) Documento de Análisis Socioeconómico: El estándar utilizado para el cálculo del déficit de zonas verdes en las distintas zonas es ligeramente inferior al estándar legal (pág 51). Asimismo, no se entiende que el estándar utilizado para el cálculo del déficit de dotaciones deportivas sea variable dependiendo de la zona (pág 54). El estándar de 1,5 m²/hab es inferior al recomendado (6 m²/viv) en el Anexo del Reglamento de Planeamiento).

Ver página 10, punto 3, Memoria de Información y Diagnóstico. Déficit de Espacios Libres y Zonas Verdes. Ver páginas 115-136 Memoria de Información corregidas, y en particular la Memoria Justificativa, págs 29 – 35, Punto 5, con los estándares del art. 31 TRLOTAU.

d) Catálogo: El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos es un documento de ordenación, no de mera información.

El catálogo se incluye en el Volumen III. Anexos, como Anexo 2, no formando parte del Documento de Información, que se incluye íntegro (Memoria y Planos) en el Volumen IV. Documento de Información y Diagnóstico.

En dicho documento deberán diferenciarse las determinaciones de la ordenación estructural y de la detallada de acuerdo con el art. 69 RP. Asimismo, las actuaciones autorizables en cada nivel se establecen en el art.68 RP, y en la normativa del Catálogo debe, o bien, transcribirse textualmente dicho artículo o bien remitirse al mismo.

Ver apartado 1.4 Condiciones particulares de parcelas y edificios protegidos, página 33 de las Normas Urbanísticas. Por otro lado, el propio art. 69 RPLOTAU ya define qué determinaciones del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos son Estructurales, y cuales (por el resto) son Detalladas.

En este sentido se ha observado que no es acorde con la protección parcial otorgada en el Catálogo que el Plan establezca el retranqueo del mismo respecto de la calle de acceso, como es el caso, por ejemplo del edificio de la calle Castellanos nº 23. En el mismo caso se encuentra la Casa de los Vascos, a la que el plan otorga protección ambiental únicamente, debiendo señalarse que el art. 142 del TRLOTAU en principio, no permite la demolición de patrimonio catalogado, por lo que la demolición o reforma de la fachada prevista no parece congruente con la valoración que se hace en la ficha de los elementos de su fachada, aunque el art.68.3 RP permita la autorización motivada en algunos casos, de los inmuebles con protección ambiental. En todo caso, la descripción de la Casa de los Vascos, fechada en los siglos XVII y XVIII, concuerda más con la de los edificios incluidos en la protección parcial que la ambiental, según lo dispuesto en la Memoria del Catálogo.

Ver plano de Ordenación 4.18 Gestión del Suelo en el que se ha corregido la alineación del edificio catalogado P.48 manteniendo la existente.

La Casa de los Vasco se protege con protección Parcial, ver pág. 70-71 del Anexo IV. Catálogo de Bienes Inmuebles y Espacios Protegidos.

El artículo 142.1 TRLOTAU únicamente excluye la capacidad de decisión del Alcalde para decidir la demolición por causa de ruina física inminente de un edificio catalogado de interés histórico o artístico; el caso general de actuaciones posibles a ser determinadas por el Catálogo, incluyendo la demolición o reforma parcial de la fachada y elementos visibles desde la vía pública, está autorizado para el Nivel de protección ambiental por el artículo 68.3 b 2º del RPLOTAU. No obstante, el POM de Valdepeñas ha suprimido del Catálogo de Bienes Protegidos, la determinación de demolición de fachadas protegidas. Aquellos edificios que no reúnen condiciones suficientes para ser incluidos en el Nivel de Protección Ambiental han sido excluidos del Catálogo, pasando a ser tratados por las Condiciones Estéticas de la Ordenanza Zonal correspondiente (páginas 40 – 43, punto 6 de la Ordenanza Zonal Manzana Cerrada, de las Normas Urbanísticas).

El Catálogo no cuenta con planos propios, debiéndose dicho documento constar de planos de situación de dichos bienes. Si bien se han grafiado la mayoría de los inmuebles catalogados en los Planos de Ordenación del Suelo, se observa que no se señala en los mismos la protección otorgada al Barrio de Consolación, por lo que deberá incluirse la delimitación de dicha zona protegida, de acuerdo con lo dispuesto en el art.69 RP.

Ver plano de ordenación 4.26 y 4.27 Gestión del Suelo en el que se indica la protección del Barrio de Consolación.

Las fichas del documento de Catálogo llevan un plano de situación indicando la localización del inmueble.

El listado de los BIC no coincide con el que figura en la base de datos del Ministerio de Cultura. En todo caso todos los Bienes de Interés Cultural declarados o con expediente incoado deberán incluirse en el Catálogo con el Nivel de Protección Integral, delimitándose en el Plan sus entornos de acuerdo con lo establecido en el art. 8.1 de la Ley 4/1990 de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

El Documento de Catálogo corrige esta deficiencia.

Debe contemplarse que los escudos y otros elementos son bienes de interés cultural de acuerdo con la legislación de patrimonio histórico (casona solariega tradicional en Pintor Mendoza nº 57)

Han sido incorporados al documento de Catálogo.

La Comisión Provincial de Patrimonio Histórico ha informado desfavorablemente el documento del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, remitiéndolo al Ayuntamiento para su subsanación.

El documento deberá subsanarse teniendo en cuenta lo señalado en este informe y en el de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en lo que respecta a sus competencias, ajustándose a lo señalado en los artículos 65 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, sometiéndose la documentación subsanada nuevamente a informe de dicho órgano. En todo caso, el Plan de Ordenación Municipal deberá garantizar que se justifica el cumplimiento del art.2 del TRLS y 5.e) del TRLOTAU, en lo que respecta a la protección del patrimonio, obteniéndose informe favorable de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía en relación con las condiciones urbanísticas de los entornos de los Bienes de Interés Cultural, cuya delimitación deberá constar en el POM.

Se corrige el Catálogo subsanando deficiencias, y se remitirá para nuevo Informe.

e) Inventario de Instalaciones en suelo rústico: No se aportan los datos relativos a la legalidad urbanística, ni la localización de las edificaciones en suelo rústico.

Se excluye esta información de Instalaciones en Suelo Rústico del Documento del POM por no considerarla relevante a efectos de ordenación.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Respecto al documento de Memoria Justificativa se realizan las siguientes consideraciones:

a) Los criterios de clasificación del suelo urbano contenidos en la página 26 de la Memoria Justificativa no coinciden exactamente con lo señalado en el art.45 TRLOTAU, puntualizándose lo siguiente:

- *Los terrenos a que se refiere el art.45.1.A)a) del TRLOTAU deberán estar completamente urbanizados por contar, como mínimo con los servicios legalmente precisos para la condición de solar o estar parcialmente urbanizados por faltar alguna obra de urbanización o la cesión de una superficie destinada a espacio público como consecuencia de la modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado.*
- *Los terrenos a que se refiere el art.45.1.A)b) del TRLOTAU deben estar integrados en el espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios a que se refiere la letra anterior y delimitadas, bien por Zonas de Ordenación Urbanística, bien por núcleos de población.*
- *Los terrenos a que se refiere el art.45.1.A) c) del TRLOTAU deben tener las condiciones de solares por haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento territorial y urbanístico y de conformidad con sus determinaciones. En este sentido, no se pueden incluir como suelo urbano sectores de suelo urbanizable aunque tengan el Plan Parcial aprobado si no están completamente urbanizados. En todo*

caso las áreas con planeamiento remitido, cuyos planeamientos al parecer se están tramitando, no pueden clasificarse como suelo urbano excepto si los terrenos cumplen las condiciones establecidas en el art. 45.1.A.b) TRLOTAU.

A la vista de lo anterior debe replantearse la clasificación como suelo urbano de los terrenos, que deberá ceñirse a lo dispuesto en el art.45.1.A) del TRLOTAU.

Se ha reconsiderado la clasificación de suelo urbano consolidado, atendiendo al art. 45.1 A de TRLOTAU, como se muestra en el plano de ordenación 2- Clasificación del Suelo urbano y urbanizable. En la Memoria Justificativa, en la página 14, se definen las condiciones que debe reunir el suelo urbano consolidado.

b) Respecto a la consideración de los terrenos del suelo urbano como consolidados o no, que se señala en las páginas 26 y 27, ha de aclararse que no se diferencian correctamente los distintos tipos de suelo urbano no consolidado previstos en el art.45.1.A) b) del TRLOTAU, puntualizándose que no todos ellos deben incluirse en Unidad de Actuación Urbanizadora, ya que en la legislación urbanística se contemplan los siguientes tipos de suelo urbano no consolidado:

- *Los terrenos que se hallan integrados en áreas ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido suficientemente por las redes de servicios, bien por Zonas de Ordenación Urbanística, bien por núcleos de población. La actividad de ejecución requiere en estos terrenos la delimitación de una unidad de actuación urbanizadora.*
- *Los terrenos que tengan la condición de solar cuando el POM los remita a una operación de reforma interior, para satisfacer alguno de los objetivos del art.29 del TRLOTAU. En este caso, el correspondiente PERI distinguirá los terrenos que deben quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de los que se sometan a actuaciones de edificación.*
- *Los terrenos a los que el planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo superior al que corresponde a la edificabilidad preexistente lícitamente realizada. Para su materialización se podrá optar por la aplicación de la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico, lo que requerirá la delimitación de una unidad de actuación discontinua o por la compensación monetaria sustitutiva. El art.29.2 RP señala el carácter voluntario de de estas unidades de actuación.*

Se ha corregido el apartado de Suelo Urbano No Consolidado de la Memoria Justificativa, pág 15. Así mismo, se han clasificado los ámbitos de ordenación en dos grupos, diferenciados mediante siglas que responden a las clases de suelo urbano no consolidado (distinguiéndolos en fichas y planos con la nomenclatura UAU y UA).

c) Las cesiones legales de sistemas locales que corresponden según cada una de estas situaciones es la siguiente:

- *En los casos en que deba delimitarse una actuación urbanizadora por tratarse de terrenos clasificados como suelo urbano del art.45.1.A)b) del TRLOTAU, deberán cederse las zonas verdes y dotaciones establecidas en el art.31 TRLOTAU en relación con el aprovechamiento atribuido a cada unidad, y no como se señala en la Memoria respecto al incremento de aprovechamiento urbanístico, de acuerdo con el artículo 21.4 RP.*
- *El los casos de solares en los que el POM incremente la edificabilidad sobre la preexistente lícitamente realizada, las cesiones de zonas verdes y dotaciones se calcularán por aplicación de los estándares del artículo 31 del TRLOTAU en*

relación con el mencionado incremento de edificabilidad y no con el incremento de aprovechamiento objetivo respecto del planeamiento anterior, de acuerdo con lo señalado en el artículo 21.4 RP.

Se ha incluido un apartado en la Memoria Justificativa, pág. 29, apartado 5, donde se concretan las cesiones a realizar según el tipo de suelo.

d) Las reservas de dotaciones y de zonas verdes no pueden en ningún caso monetizarse, ya que deben calificarse en el planeamiento y pueden obtenerse a través del procedimiento establecido en el art.71.3 a) del TRLOTAU.

Aún cuando el art. 105.3.a.b del RPLOTA parece aceptar la compensación monetaria sustitutiva, se ha excluido la monetización en Unidades de Actuación, incluyendo en cada caso, en el propio ámbito, la cesión correspondiente.

e) El procedimiento de cálculo para compensar incrementos de edificabilidad y cesión de suelo público que se expone en la página 27 de la Memoria debe atenerse a los criterios anteriores, regulados en el art.21 RP.

Ver punto 5.4 Cesiones de suelo, pág. 31 de la Memoria Justificativa.

f) El número de habitantes por vivienda que, en principio se debe considerar para el cálculo de sistemas generales de zonas verdes es 3 hab/viv , ya que es la media de ocupación en la provincia de Ciudad Real según el Instituto de Estadística de Castilla-La Mancha, por lo que la cifra de 2,6 m²/ hab por vivienda de 100 m², deberá justificarse aportando datos estadísticos oficiales que la avalen. En todo caso, debe señalarse que 14,5 m² de zona verde por cada 100 m² construidos se corresponden con una ocupación de 2,9 hab/ viv y no de 2,6 hab/viv.

Ver epígrafes 3.4 La Vivienda: Habitantes por vivienda, páginas 105-109 Memoria de Información para la justificación de 2,6 hab/viv. De 2001 a 2009 el número de habitantes por vivienda ha fluctuado entre 2,10 y 2,25. Se ha supuesto una media de 2,6 para el periodo de desarrollo del POM.

Ver epígrafe 5.4 Cesiones de Suelo, página 31 Memoria Justificativa para justificación de 14,5 m²s por 100 m²tc.

g) Se aportan en la página 36 datos de la edificabilidad que falta para agotar el máximo de 1 m²_t/ m²_s, en cada ZOU sin computar los incrementos de techos de UAs, y del incremento de edificabilidad en las UAs, a fin de justificar que no se sobrepasa el techo máximo de 10.000 m²_{res}/hectárea establecido en el art.31 TRLOTAU. A fin de justificar plenamente el cumplimiento de dicho artículo debería indicarse cual es la edificabilidad total que el POM establece en cada Zona de Ordenación Urbanística y la superficie total de cada una.

Se ha corregido la tabla de justificación de no sobrepasar la edificabilidad máxima establecida de 1m²/m² por ZOU, incluyendo los parámetros indicados. Ver epígrafe 4.5.1 Edificabilidad límite en las ZOUs, página 24 de la Memoria Justificativa. Para cada ZOU se señala:

.- Superficie de cada ZOU, incluyendo los Sistemas Generales que le corresponden en relación a la distribución de edificabilidades residenciales de cada ZOU respecto a la total residencial

.- Edificabilidad total del planeamiento anterior (art. 31.1.a TRLOTAU, en la redacción mantenida por la ley 2/2009).

.- Superficie edificable restante suponiendo un máximo de 1 m²t/m²s.

.- Suma de todos los incrementos de edificabilidad residencial establecidos por el nuevo POM para suelo urbano no consolidado.
.- Edificabilidad restante para posibles innovaciones futuras con incrementos de edificabilidad

h) En relación con las áreas de reparto en los sectores debe señalarse que no es aceptable la justificación que consta en la página 36, en la que se señala que el aprovechamiento tipo entre áreas de reparto con un mismo uso global no difiere más del 15%, observándose que el aprovechamiento tipo de dos sectores de uso residencial colectivo difiere un 26,8 % y entre dos sectores de uso residencial unifamiliar un 41,17%.

La horquilla que figura en la justificación alcanza cerca del 25% en el residencial colectivo y el 36% en el residencial unifamiliar. Por otra parte el aprovechamiento tipo del Sector Residencial Carril Colorado (0,34) está por encima del aprovechamiento tipo máximo que figura en la justificación (0,26).

Lo anteriormente señalado se manifiesta en el siguiente cuadro:

USO Y TIPOLOGÍA	MAX	MIN	DIFERENCIA
R-COLECTIVO	0,41	0,3	26,83%
INDUSTRIAL	0,5	0,47	6
R-MIXTO	0,522	0,522	0
R-OCIO MIXTO	0,32	0,32	0
R-UNIFAM	0,34	0,2	41,17%

A la vista de lo anterior, debe replantearse el criterio del POM en relación con la delimitación de áreas de reparto y establecimiento del aprovechamiento tipo, para dar cumplimiento a lo establecido en el art.30.3 RP, a fin de que las áreas de reparto en suelo urbanizable tengan un aprovechamiento similar que no difiera en más del 15% del de aquellas en las que el planeamiento haya previsto un mismo uso global o pormenorizado mayoritario.

Debido a correcciones varias, los aprovechamientos tipos asignados han variado, y se comprueba que entre áreas de reparto de un mismo uso global, los aprovechamientos tipos no difieren en más de un 15%. Se adjunta una tabla en la Memoria Justificativa, epígrafe 4.6 Áreas de Reparto en la página 25.

i) Respecto al cumplimiento de estándares de calidad de zonas verdes de sistema general, debe clarificarse la relación entre las que figuran en el listado de zonas verdes existentes que figura en el cuadro de la página 55 y las grafiadas en el correspondiente plano de sistemas generales, ya que se han comprobado desajustes entre ambos documentos y que parte de éstas están incluidas en las fichas de las Unidades de Actuación como zona verde de Sistema Local. Asimismo, deberán incluirse como sistema general exclusivamente aquellas que reúnan las condiciones y dimensiones establecidas en el art.24 RP.

Ver epígrafe 5.1 Cumplimiento del estándar de calidad de zonas verdes de sistema general en suelo urbano, de la Memoria Justificativa. se han eliminado todas las Zonas Verdes que no cumplían las condiciones de Sistema General, manteniendo únicamente las que sí lo cumplen y señalándolo en la referida página 29 con tabla de Sistemas Generales Existentes corregida y ver Plano de Información 8 Sistemas Generales Existentes.

Respecto a las Zonas Verdes de Sistema General en el suelo Urbanizable, se observan errores aritméticos en el cuadro de la página 59, ya que por ejemplo la suma total de viviendas de sectores del suelo urbanizable en Valdepeñas ni en Baños del Peral. Tampoco son correctas las sumas de superficies de zonas verdes de sistema general.

Ver tabla corregida página 30 Memoria Justificativa.

Al margen de lo anterior, se puede comprobar que no se ha utilizado en los cálculos el índice de 3,00 habitantes por vivienda, que es la media de ocupación en Castilla-La Mancha, por lo que debe justificarse con datos estadísticos oficiales la reducción de dicho parámetro.

Ver página 110 Memoria de Información para la justificación de 2,6 hab/viv. De acuerdo a ley 2/2009, en su Modificación del punto 13 de la Disposición Preliminar del TRLOTAU, esta justificación específica requiere, además, informe favorable de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

En definitiva, debe subsanarse lo anterior y presentarse una nueva justificación del cumplimiento del estándar de Zonas Verdes de Sistema General en la que se señalen exclusivamente las Zonas Verdes pertenecientes a la Ordenación Estructural, relacionando las señaladas en la Memoria con las grafiadas en los planos, teniendo en cuenta un estándar que se justifique con datos estadísticos oficiales.

Ver página 29 con tabla de Sistemas Generales Existentes corregida y ver Plano de Información 8 Sistemas Generales Existentes.

k) Se observan errores aritméticos también en el cuadro de la página 61 de la Memoria. Dicho cuadro no recoge lo señalado en el informe de la Consejería de Educación respecto a la necesidad de calificar una superficie mínima de 4.700 m² de equipamiento docente en los sectores nº 20 "Estación" y nº 30 "Aguzaderas 2".

Debido a las modificaciones realizadas en el Documento desde la Aprobación Inicial de diciembre 2007, se han modificado las superficies de reserva dotacional y deportiva de todos los sectores, cumpliendo con el estándar establecido en el RPLOTAU. Ver justificación para suelo urbano no consolidado y urbanizable, pág. 31-34 Memoria Justificativa.

l) En relación con lo especificado en la página 42 en relación con el Catálogo de Suelo Residencial Público, ha de señalarse que de acuerdo con la disposición adicional decimoctava de la Ley 4/1991 de Presupuestos Generales de Castilla-La Mancha para 2003 los terrenos calificados con uso residencial de la Unidad nº 42.1 Policía Local deberán destinarse a vivienda sujeta a algún tipo de protección.

Ver ficha UA 42.1 del Anexo de Unidades de Actuación Urbanizadora, pág. 95-96.

En todo caso, no puede considerarse que el plano de Inventario de Propiedades Municipales pueda hacer las funciones del Catálogo de Suelo Residencial Público, ya que no sólo no contiene los terrenos calificados con uso residencial de cualquier administración pública o empresa pública, sino que tampoco consta del contenido especificado en el art.48.2 RP. Por ello, deberá elaborarse un Catálogo de Suelo Residencial Público completo que referido a los terrenos urbanos y urbanizables de uso residencial exclusivo o predominante, propiedad de administraciones y empresas públicas, con el contenido establecido en el art.48.2 RP.

Artículo 48. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) y Catálogo de suelo residencial público que formen parte del Plan de Ordenación Municipal (POM)

2. El Catálogo de suelo residencial público se referirá exclusivamente al suelo clasificado como urbano (SU) o urbanizable (SUB) de uso residencial exclusivo o predominante, que fuera propiedad de las Administraciones o Empresas Públicas y se elaborará con los siguientes documentos y contenido, que se formalizarán en soporte tanto escrito y gráfico como informático:

a) Memoria

En suelo urbano (SU); estado del desarrollo del mismo con referencia a su extensión, ocupación, unidades de actuación (UA) y Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).

En suelo urbanizable (SUB): definición de sectores (S) y unidades de actuación urbanizadora (UA), estado de tramitación y obras de urbanización.

b) Planos de ordenación urbanística (OU).

c) Planos catastrales.

d) Relación de fincas, con expresión de los siguientes datos:

1.- Situación, linderos y superficie

2.- Nombre y apellidos y N.I.F o razón social del propietario o usufructuario y domicilio del mismo

3.- Edificabilidad y aprovechamiento urbanístico

4.- Usos compatibles

5.- Servicios urbanos de que dispone la finca

6.- Valor urbanístico y catastral de la finca

Si en el término municipal no existiera dicho tipo de suelo público, así se certificará expresamente por le Secretario de la Corporación Municipal.

En el VOLUMEN III. ANEXOS, se incluye el Catálogo Residencial Público como Anexo VII.

m) Al final de la Memoria se contiene una evaluación analítica de las implicaciones financieras.

l) No se justifica en la Memoria justificativa lo señalado en el art.41.2.b) del Reglamento de Planeamiento, ya que no se analiza la edificabilidad preexistente lícitamente realizada en las ZOUS, considerándose únicamente que el suelo urbano es no consolidado cuando el POM atribuye un aprovechamiento objetivo mayor que establecido en las Normas Subsidiarias vigentes.

Ver cálculos de edificabilidad lícitamente realizada para cada ámbito en la ficha de ámbito respectiva, en la fila "EDIFICABILIDAD INICIAL RECONOCIDA", Anexo de Unidades de Actuación Urbanizadora.

Asimismo, respecto al establecimiento de la ordenación detallada deben justificarse especialmente las innovaciones que se produzcan en ámbitos cuyos planeamientos de desarrollo se han aprobado recientemente y se hallan en proceso de ejecución, ya que se ha observado, por ejemplo, que no se recoge la ordenación detallada del Plan Parcial de Mejora del Sector-18, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 21-07-2007, introduciéndose cambios en la tipología del uso residencial, de plurifamiliar a unifamiliar, incremento de la superficie del uso residencial en detrimento del uso terciario, eliminación de la reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública y las zonas verdes de sistema local se grafían como sistemas generales en el Plano correspondiente de la Ordenación Estructural y Plano de la Ordenación Detallada.

Ver apartado 6.4 Memoria Justificativa, página 45, justificación de innovaciones sobre planeamientos aprobados.

BLOQUE NORMATIVO:

El bloque normativo del POM se conforma con los siguientes documentos:

- Normativa Urbanística:
- Anexo Sectores Urbanizables.
- Anexo Unidades de Actuación Urbanizadora.
- Anexo Áreas de Planeamiento Remitido.

NORMATIVA URBANÍSTICA

- En todo caso, en las Normas no podrán incluirse determinaciones que incumplan preceptos establecidos en la legislación vigente y la regulación establecida en el planeamiento supramunicipal. En todo caso, no podrán contenerse preceptos incompatibles con la aplicación del Código Técnico de la Edificación, Código de Accesibilidad o cualquier otra normativa de ámbito estatal o autonómico que regule la edificación.

- Debe diferenciarse en cada uno de los artículos de las Normas si las determinaciones que se establecen corresponden a la ordenación estructural o detallada, con arreglo a los criterios establecidos en los art.24 TRLOTAU y 19 y 20 RP.

Ver epígrafe corregido 1.3, página 7 Normas Urbanísticas.

- Art.1.3.2. del Título I: La densidad es una determinación estructural del POM, de acuerdo con el art.24.1.d) del TRLOTAU, por lo que no puede considerarse una determinación de la ordenación detallada el nº máximo de viviendas en los sectores y unidades de actuación urbanizadora.

Ver epígrafe corregido 1.3, página 8 Normas Urbanísticas.

- Art.1.4.2. del Título I: Se deberá contemplar la obligación de revisar el Plan en los supuestos que fije la legislación urbanística autonómica, o en su defecto los que señala el TRLS 2/2008 en su disposición transitoria cuarta.

Ver epígrafe corregido 1.4, pág. 9 Normas Urbanísticas. Incluye también la nueva determinación de la ley 2/2009.

- Art.1.5.2. del Título I: Debe matizarse el contenido de éste artículo señalándose que sólo podrá considerarse la el procedimiento de Corrección Material de Error cuando efectivamente quede patente que en la elaboración del Plan se ha incurrido en un error material. En el resto de los casos se modificará el Plan mediante el procedimiento establecido en el TRLOTAU.

Ver epígrafe corregido 1.5.2.0, Pág. 8 Normas Urbanísticas

- Art.1.8. del Título II: Debe señalarse que no puede admitirse la fosa séptica cuando la densidad residencial sea mayor a 10 viviendas por hectárea, de acuerdo con el apartado 3.4 de la de la Disposición Preliminar.

Ver apartado 1.8.b), pág. 14 Normas Urbanísticas. Se incluye la condición de la Disposición Preliminar 2.3, 3º, en relación con la DP 13.1.

- *Art.1.16.4.I) del Título II: El espacio bajo cubierta en vivienda unifamiliar debe computar como edificabilidad en las mismas condiciones que en el resto de las tipologías residenciales.*

Se ha corregido esta indicación.

Ver epígrafe 1.16.4 letra I), pág. 17 Normas Urbanísticas.

- *Art.1.16.5) del Título II: No puede considerarse edificabilidad preexistente lícitamente realizada la ocupación de espacios bajo cubierta existentes sin autorización administrativa y para los que se admite tramitar un expediente de legalización.*

Ver capítulo 1 epígrafe 2.1 de la Regulación Transitoria de Edificios y usos no legalizados y/o fuera de ordenación, página 124 de las Normas Urbanísticas, que solo admite los casos en que ya existiera edificabilidad no materializada.

- *Art.1.19.2. del Título II: Debe detallarse que el aprovechamiento privativo es el porcentaje del aprovechamiento tipo que, para cada caso determine la legislación vigente.*

Se ha corregido esta indicación. Ver epígrafe 1.19.2 pág 18 de Normas Urbanísticas.

- *Art.1.19.3 del Título II: La definición del aprovechamiento preexistente debe adaptarse estrictamente a la que figura en el apartado tercero de la disposición preliminar de la Ley "Aprovechamiento preexistente: la edificabilidad lícitamente realizada sobre una parcela o solar en el momento de la ejecución urbanística."*

Se ha corregido esta indicación. Ver epígrafe 1.19.3 pág 18 de Normas Urbanísticas.

- *Art.1.2 del Título III: Debe establecerse que el uso mayoritario es aquel al que debe destinarse más del 50% de la superficie de techo edificable de un ámbito, no pudiendo permitirse que otros usos compatibles sin limitaciones puedan llegar a alcanzar más de un 50% de la edificabilidad, o que los Planes Especiales o Parciales de desarrollo puedan establecer usos sin limitaciones y que puedan alcanzar más de la mitad de la edificabilidad.*

Se ha corregido esta indicación. Ver epígrafe 1.2 pág 24 de Normas Urbanísticas.

- *Art.1 de la Ordenanza Zonal 4 Industrial del Título IV: deben incorporarse en las Normas Urbanísticas del POM la Normativa y las Ordenanzas del Plan Parcial S-14-A Entrecaminos, ya que se señala que seguirán siendo de aplicación en el ámbito correspondiente.*

Se ha suprimido la indicación en la Ordenanza Zonal nº 4 por haber pasado el ámbito Entrecaminos a ser Ámbito de Planeamiento Incorporado y por tanto definir sus normas en ese Anexo.

- *Artículo 2 del Título V: Han de matizarse las siguientes cuestiones en relación con los plazos de ejecución del planeamiento y adecuarlas al régimen urbanístico previsto en el TRLOTAU:*

- *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.*

Se han eliminado los Plazos de Desarrollo de las fichas de UAs, manteniendo únicamente el plazo de edificación y/o urbanización conforme al artículo 105.3.B del RP y 104 del TR.

- *En la legislación urbanística autonómica no se impone el denominado “deber de urbanizar” a los propietarios de los terrenos, al haberse introducido la figura del Urbanizador.*

Se ha eliminado esta indicación.

- *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.*
- *Debe incorporarse al Plan, de acuerdo con el art.24.1.c) del TRLOTAU un Orden Básico de Prioridades en el que se definan concretamente las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de cada actuación urbanizadora, regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.*

Ver Título VI, epígrafe 1.3, para Unidades urbanizadoras, pág. 76 y Título VII, epígrafe 3 para Sectores Urbanizables, pág. 83 de las Normas Urbanísticas. Además se ha incluido en cada ficha de sector o unidad correspondiente.

- *La reparcelación forzosa procede en los casos señalados en el art.118 del TRLOTAU, aunque el urbanizador no sea una Administración. En los casos de gestión directa la reparcelación se impondrá forzosamente, de acuerdo con el art. 116 TRLOTAU.*

Se ha eliminado esta indicación.

- *Los particulares no pueden presentar Planes Parciales con independencia de los Programas de Actuación Urbanizadora, de acuerdo con el art.38.1.a) de acuerdo con el art.24.2.c) del TRLOTAU, pudiendo únicamente la Administración, de oficio, promover y aprobar tales Planes con independencia y anterioridad a los Programas. Además el establecimiento de la ordenación detallada en los sectores del suelo urbanizable puede excusar la ulterior exigencia de Planes Parciales.*

Se ha corregido esta indicación.

- *No se prevé en la legislación urbanística la desclasificación del suelo urbanizable establecido en el POM, por incumplimiento del deber de urbanizar, ya que a los propietarios de los terrenos no les impone el TRLOTAU dicho deber. En el caso de resolución de la adjudicación de un*

Programa de Actuación Urbanizadora se estará a lo previsto en el art.125 TRLOTAU.

Se ha eliminado esta indicación.

- *En todo caso, de acuerdo con el art.46 TRLOTAU en el POM se adscribirán al suelo urbanizable los terrenos que puedan ser objeto de transformación mediante su urbanización, en las condiciones y términos que el planeamiento determine y al suelo rústico de acuerdo con lo previsto en el art.47.1.d) TRLOTAU los terrenos merecedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo, secuencia lógica y orden de prioridades establecido por el planeamiento urbanístico, tal como prescribe el artículo 103.1 de dicha Ley. La innovación de planeamiento que desclasifique terrenos urbanizables deberá motivarse en base a lo previsto en los art.46 y 47 TRLOTAU.*
- *La reclasificación de suelo rústico por modificación del Plan de Ordenación Municipal deberá restringirse a los límites señalados en la Disposición Transitoria Cuarta del TRLS o, en la legislación urbanística autonómica, en su caso.*

No hay indicaciones en contra en la nueva normativa del POM.

- Art.3.1. del Título V: Los Sistemas Generales necesarios para la ejecución del planeamiento en suelo urbanizable, deben adscribirse a ésta clase de suelo y no a suelo rústico, ya que deben integrarse para su obtención en las áreas de reparto del suelo urbanizable de acuerdo con lo establecido en el art.70 TRLOTAU, garantizando así el cumplimiento de lo previsto en el art.16.1.d) del TRLS, que señala que deben entregarse a la Administración los terrenos destinados a dotaciones públicas y servicios (zonas verdes, equipamientos e infraestructuras), bien sea previstos en la actuación correspondiente o bien soporte de infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios o necesarios para la ampliación o reforzamiento de infraestructuras existentes ubicadas fuera de los sectores pero que éstos demanden por sus características.

Se ha corregido esta indicación, ver adscripción a Sistemas Generales en las fichas de Sectores 16 y 17, y 32-35, del Anexo de Sectores Urbanizables.

- Art.3.2. del Título V: Respecto a la obtención de terrenos destinados a Sistema General de dominio o propiedad de una Administración Pública, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- *En el caso de tratarse de bienes patrimoniales se expropiarán o se integrarán en áreas de reparto, en su caso.*
- *En el caso de inmuebles pertenecientes a la Administración General del Estado o estar destinados a usos o servicios públicos de competencia estatal o los organismos públicos titulares de los mismos que los hayan adquirido por expropiación u otra forma onerosa participarán en la equidistribución de beneficios y cargas en los términos que establezca la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, de acuerdo con el art.192 bis de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas.*

Se han eliminado estas indicaciones por estar incluidas en la ley.

- o *Debe tenerse en cuenta, de acuerdo con el art.29.3 del TRLS: “ Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público y el destino de los mismos, según el instrumento de ordenación, sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá, en su caso, el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda.*

Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan se entenderán transmitidas de pleno derecho al Organismo Expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten de la ordenación urbanística”.

- *Art.3.2.2. del Título V: Respecto a los Sistemas Generales previstos en suelos de titularidad privada, se reitera lo señalado en el art. Art.3.1. del Título V, debiéndose integrar en áreas de reparto en suelo urbanizable, cuando no se hallen en el ámbito concreto de un sector.*

Se ha corregido esta indicación, ver adscripción a Sistemas Generales en las fichas de Sectores 16 y 17, y 32-35, del Anexo de Sectores Urbanizables.

- *Art. 1.6 del Título VIII: La excepción prevista para la parcela mínima, regulada en el art. 19 del RSR debe limitarse a usos y actos adscritos al sector primario.*

Se ha corregido esta indicación. Ver epígrafe 1.6 pág. 95 Normas Urbanísticas.

-*Art.2.2.2. Debe contemplarse la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, ya que existen terrenos en el término municipal que deben incluirse en esta categoría de suelo rústico de acuerdo con el art.5 RSR. Asimismo, se establecerán en el Capítulo 5, los actos permitidos en esta clase de suelo, que cumplirán las condiciones establecidas en el art.12 RSR y serán acordes con la legislación sectorial correspondiente.*

Se ha incorporado la categoría de Protección Especial Natural, ver epígrafes 2.2.2 y 5.1 página 113. Se había “perdido” por error de edición.

- *Art.3.4 del Título VIII: Debe matizarse respecto a los actos que requieren calificación urbanística previa en suelo rústico de reserva, ya que de acuerdo con el art.37 RSR, sí la requieren los equipamientos colectivos y las edificaciones y construcciones adscritas al sector primario, que no impliquen transformación de productos, cuando no rebasen los 6 m de altura total a alero.*

Ver epígrafe 3.4.3 pág. 101 Normas Urbanísticas.

- *Art.4.2. del Título VIII : Deberían eliminarse de este artículo las manifestaciones propias de la arquitectura popular que no se den en el municipio de Valdepeñas, como por ejemplo la arquitectura negra.*

Se ha eliminado esta indicación. Se refería a Valdepeñas de la Sierra en Guadalajara.

- *Art.4.3.2 del Título VIII: Debe corregirse la superficie mínima adecuándola a la establecida en las ITP aprobadas por Orden de la Consejería de Obras Públicas de 31-03-2003, ya que es hectárea y media en suelo rústico de reserva y dos hectáreas en suelo rústico de especial protección en los supuestos de instalaciones relacionadas con*

la explotación silvícola y forestal y de instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.

Asimismo, debe especificarse que la ocupación máxima del 50% de la parcela para invernaderos o tendidos de plástico, que supera el 10% establecido en las ITP, sólo puede autorizarse mediante informe favorable de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural emitido para cada caso particular y aprobación expresa del órgano competente para resolver sobre la calificación o licencia urbanística, como se establece en el art. 4.4. de las ITP.

Debe también especificarse que las instalaciones adscritas al sector primario de altura mayor de 6 m al alero, cuyo uso no difiera del de una edificación de este tipo, requieren calificación urbanística, de acuerdo con el art.37 del RSR.

Por último, la superficie construida de las instalaciones descritas en el art.4 de las ITP, debe computar para todos los usos previstos en el art.4 de las ITP.

Se ha corregido esta indicación. Ver pág 106 Normas Urbanísticas.

- Art.4.3.4. del Título VIII. Respecto al uso de vivienda familiar se deberá corregir lo siguiente:

- o Debe corregirse la superficie mínima de la parcela para edificar vivienda unifamiliar aislada, no vinculada a explotación agrícola, ganadera o forestal, en suelo rústico de especial protección, ya que la mínima establecida en el art.5.2 de las ITP son 3 hectáreas.*
- o Las ITP solo establecen una superficie mínima de 1,5 ha para las viviendas familiares aisladas vinculadas a las explotaciones agrarias, ganaderas y forestales, de acuerdo con lo establecido en su artículo 5.3. de las ITP, por lo que las viviendas familiares aisladas vinculadas a otros usos cumplirán las condiciones de parcela mínima y ocupación establecidas con carácter general para la vivienda familiar aislada.*
- o Con relación a las viviendas anejas a instalaciones destinadas a usos dotacionales, hosteleros y hoteleros, en el caso de integrarse en las edificaciones relativas a estos usos, cumplirán las condiciones de parcela mínima y ocupación establecidas para los usos principales para los que se solicite calificación urbanística, establecidas en los art.11 y 9 de las ITP. Cuando se trate de viviendas familiares aisladas se estará a lo previsto en el art.5 de las ITP.*
- o Las denominadas “casillas”, viviendas orientadas a uso de fin de semana o vacacional, deberán cumplir las condiciones establecidas en el art.5 de las ITP para vivienda familiar aislada, siendo la parcela mínima requerida de 3 ha cuando se autoricen en suelo rústico de especial protección, por lo que deberá corregirse lo señalado en las Normas respecto a la parcela mínima de una hectárea establecida para todos los casos.*

Se ha corregido esta indicación. Ver pág. 106-107 Normas Urbanísticas.

- Art.4.3.7. del Título VIII : Debe completarse el art.4.3.7. relativo a tala de masas arbóreas, que señala que sólo es preceptiva la licencia urbanística municipal para efectuar la tala de masas arbóreas que afecten a un ámbito superior a 500 m², ya que el art.169 del TRLOTAU, señala que es preceptiva la obtención de licencia de usos y actividades, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, para la tala de masas arbóreas, de*

vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.

Se ha corregido esta indicación. Ver pág. 108 Normas Urbanísticas.

- *Art.4.4.6. del Título VIII: Deben corregirse la superficie mínima de una hectárea y la ocupación máxima del 50% establecida para usos dotacionales de equipamiento privado de carácter cultural, científico, religioso, funerario o similar, ya que en los apartados 3º y 4º del art.11 de las ITP se establece para estos usos una superficie mínima de 1,5 hectáreas y una ocupación máxima del 10%.*

Se ha corregido esta indicación. Ver pág. 110 Normas Urbanísticas.

- *Art. 4.4.8 del Título VIII: En relación con la regulación establecida para usos hoteleros y hosteleros se señala lo siguiente:*
 - o *Debe corregirse el título del artículo sustituyendo “Equipamiento terciario de uso hotelero y hotelero”, por “Equipamiento terciario de uso hotelero y hostelero.”*
 - o *Debe incorporarse la condición establecida en los apartados 3 y 4 del art.26 RSR, que exige para su implantación que se acredite la inexistencia en un radio de 5 kilómetros de establecimientos hoteleros y hosteleros de la misma clase.*
 - o *Debe corregirse el carácter de la distancia de 3.000 m a contar desde la línea de suelo urbano o urbanizable, ya que el art.26.4.a) del RSR establece que dicha distancia es máxima en el caso de establecimientos hoteleros y hosteleros, de superficie construida mayor de 750 m² o que no tengan acabados propios de la arquitectura tradicional o popular de la zona. Asimismo se señala que el RSR no impone distancia máxima al suelo urbano o urbanizable en establecimientos hoteleros y hosteleros con una superficie construida menor de 750 m² y cuyos acabados finales sean propios de la arquitectura popular o tradicional.*

Se ha corregido esta indicación. Ver pág. 111 Normas Urbanísticas.

- *Art. 5.6.1 del Título VIII: En relación con la consulta previa para realizar actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva debe señalarse que el Pleno resolverá teniendo en cuenta, además de lo señalado en el art.4.1 de las Normas Urbanísticas, valorando la pertinencia de la propuesta, la evolución del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por la planificación urbanística, las demás circunstancias urbanísticas, y ambientales concurrentes, así como, en su caso, las indicaciones aportadas por la Consejería competente en materia territorial y urbanística, de acuerdo con lo previsto en el art.36.3 del RSR. Asimismo, se deberá tener en cuenta el principio del desarrollo sostenible establecido en el art.2 TRLS y los criterios para tramitar reclasificaciones de suelo mediante revisión del POM establecidos en la legislación urbanística autonómica o, en su defecto, en la Disposición Transitoria Cuarta del TRLS.*

Se ha suprimido esta indicación.

- *Art. 1 del Capítulo VI del Título VIII: Debe corregirse lo señalado en este artículo ya no están sujetos al canon de participación municipal todos los actos previstos en suelo rústico, sino exclusivamente los regulados en la Sección 6ª del Capítulo 2º del Título IV*

del Reglamento de Suelo Rústico así como todos los actos relacionados con usos industriales, terciarios y dotacionales de carácter privado, con excepción de las actividades extractivas y mineras y las que se vayan a realizar en bienes de dominio público, como establece el art.33 de dicho Reglamento.

Asimismo, debe eliminarse la posibilidad de que el Ayuntamiento establezca reducciones o exenciones al canon, pues el art. 64.3 del TRLOTAU dispone que dichas exenciones y reducciones podrán establecerse en los casos y requisitos que reglamentariamente se determinen y el art.33 RSR sólo exime las actividades extractivas y mineras y las que se vayan a realizar en bienes de dominio público.

Se ha corregido esta indicación. Ver pág. 121 Normas Urbanísticas.

- *Art.1 del Capítulo 3 del Título IX: Debe señalarse que en ningún caso el POM puede asumir planeamientos de desarrollo que no estén definitivamente aprobados y en todo caso deberá establecer las determinaciones de la ordenación estructural relativas a éstos, clasificando el suelo con arreglo a los criterios establecidos en los art. 45 y 46 TRLOTAU.*

Se ha corregido esta indicación. Ver pág. 126 Normas Urbanísticas.

ANEXO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

Nota: La introducción al Anexo de Unidades de Actuación Urbanizadora se ha trasladado al Título VI de las Normas Urbanísticas.

Respecto a la normativa establecida cabe efectuar las siguientes observaciones:

- *Art.1.2.- Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanizadora: Se debe aclarar que la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanizadora en suelo urbano no debe establecerse teniendo en cuenta los criterios de ámbito para redactar Estudios de Detalle, sino los señalados en el art.29.1 RP, debiendo integrarse las parcelas edificables que como consecuencia de la ejecución de infraestructuras viarias o zonas verdes se transformen en solares, por lo que no pueden excluirse parcelas colindantes afectadas por la actuación que no tengan la condición de solar, aunque la ordenación no se altere en el POM. En todo caso, las unidades de actuación no tienen porque ceñirse al ámbito de una manzana o unidad equivalente y deben delimitarse con arreglo a lo señalado en el art.29.1. RP, por lo que deberá corregirse su delimitación si contraviene dicho artículo.*

Los ámbitos de ordenación se han delimitado mediante una línea a trazos, incluyendo todos los solares que están sujetos a la actuación. Ver epígrafe1.2 del Título VI Normas Urbanísticas, pág. 76.

- *Art-1.3.- Respecto a los estándares de calidad debe señalarse que las Unidades de Actuación Urbanizadora deben establecer las reservas de zonas verdes y dotaciones públicas de acuerdo con lo previsto en el art.21.4 RP: “En relación con el aprovechamiento atribuido por el planeamiento, en el supuesto de terrenos incluidos en unidades de actuación urbanizadora (UA). Se dispondrán en el ámbito de la Unidad de Actuación Urbanizadora.” Por ello, se incumple el mencionado artículo del Reglamento de Planeamiento al dimensionar las reservas en función del incremento de edificabilidad respecto a la prevista en el planeamiento actual y al monetarizar las reservas dotacionales.*

En el ámbito de cada una de las Unidades de Actuación Urbanizadora deben cumplirse los estándares dotacionales establecidos en el art.31 TRLOTAU y 21 RP.

Respecto la posibilidad establecida en el apartado 3º de monetarizar el 10 % del incremento de edificabilidad asignado, debe señalarse que las Unidades de Actuación Urbanizadora de acuerdo con el art. 69.1.2.c) deben efectuar las mismas cesiones que las previstas en el suelo urbanizable, por lo que deberá cederse el 10% del aprovechamiento previsto en el área de reparto correspondiente.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que en Unidades de Actuación Urbanizadora de uso residencial, sólo será posible monetarizar el 10% del aprovechamiento cuando no pueda destinarse el suelo a vivienda sometida a un régimen de protección pública, de acuerdo con lo señalado en el art.16.1.b) del TRLS.

Por otra parte, no se entiende lo señalado en el apartado 4º respecto a la imposibilidad de materializar el aprovechamiento tipo establecido, cuando, como se señala en la página 4 del Anexo, cada Unidad de Actuación Urbanizadora constituye un área de reparto.

Se ha eliminado el artículo 1.3 anterior. En las fichas se ha dimensionado el incremento de edificabilidad respecto a la existente lícitamente realizada. Se ha suprimido la posibilidad de monetizar las cesiones de suelo. Ver epígrafe 1.4 pág. 76 Título VI Normas Urbanísticas.

- Art.1.5 Se señala que cada unidad de actuación urbanizadora es un área de reparto de cargas y beneficios y no se justifica lo señalado en el art. 32.1 RP, que limita al 15% la diferencia entre los aprovechamientos tipos (AT) de las unidades para las que el planeamiento haya previsto un mismo uso global o pormenorizado mayoritario.

Se ha corregido esta indicación. Ver epígrafe 1.4 Título VI pág. 76 Normas Urbanísticas.

- Art.1.6.1 No se entiende lo señalado en el art.1.6.1.a) sobre las condiciones de los PERIM y la aplicación de ciertas determinaciones.

Se ha eliminado esta indicación.

- Art.1.6.3. El ámbito de un Estudio de Detalle, la manzana o unidad equivalente como máximo, es distinto al de la Unidad de Actuación Urbanizadora, por lo que de acuerdo con el art.28 RP debe corregirse lo señalado respecto a la posibilidad de redactar Estudios de Detalle cuyo ámbito sea la unidad de actuación completa, ya que esta puede constar de varias manzanas.

Se ha eliminado esa condición. Únicamente se mantiene una referencia genérica a Estudios de Detalle en el Título VI, epígrafe 2, pág. 77, Normas Urbanísticas.

- Art. 1.7. Respecto al establecimiento de un módulo tipo para monetarizar las cesiones de aprovechamiento de 50 euros/ m² de cesión, debe tenerse en cuenta lo señalado lo señalado en el art.75.2 TRLOTAU, que establece que los valores de repercusión de suelo se calcularán de acuerdo con la normativa catastral, previo informe de la Administración Tributaria. Por otra parte, el valor de 50 euros/ m² se halla muy por debajo del valor de repercusión máximo de suelo destinado vivienda de precio tasado en Valdepeñas (291,072 euros/m²), por lo que debe revisarse este apartado.

Se ha eliminado esta indicación.

- Art.1.8. No cabe enajenar el subsuelo de terrenos de cesión destinados a dotaciones públicas con destino a aparcamiento privado, al no contemplarse expresamente la

posibilidad de establecer un complejo inmobiliario de estas características en el TRLOTAU. Puede, no obstante, establecerse un derecho de superficie, siempre que se garantice la protección del dominio público y en el caso de zonas verdes, el cumplimiento de las condiciones previstas en el art.24.2 RP, en especial la posesión de las condiciones apropiadas para la plantación de las especies vegetales. Por ello, deberá limitarse la superficie de zona verde ocupable en el subsuelo.

Se ha eliminado esta indicación.

Explicaciones sobre las fichas:

- *Se define edificabilidad preexistente como “Superficie de techo que tendría la Unidad si no se aplicase la ordenación correspondiente”, y, al parecer se refiere a la actualmente establecida por las Normas Urbanísticas y no a la lícitamente edificada.*

Se ha eliminado la interpretación anterior sobre la edificabilidad existente lícitamente realizada.

El incremento sobre el aprovechamiento preexistente se define como “El incremento de la superficie de techo lucrativo que genera la ordenación propuesta y sobre el que se calculan las cesiones indicadas”.

Por ello, debe corregirse lo anterior y establecer en todas y cada una de las Unidades de Actuación las cesiones dotacionales aplicando los estándares establecidos en el art.31 TRLOTAU en relación con todo el aprovechamiento atribuido a cada unidad, y no respecto al incremento de aprovechamiento urbanístico, de acuerdo con el artículo 21.4 RP.

Se han recalculado las cesiones dotacionales comparando el incremento de edificabilidad respecto a la edificabilidad existente lícitamente realizada, teniendo en cuenta el artículo 45.3.A.a TRLOTAU.

- *Al margen del articulado, se ha observado que algunas Unidades de Actuación comprenden parcelas, en algunos casos edificadas, que tienen la condición de solar actualmente, por lo que si, con la nueva ordenación, no procede la delimitación de dicha Unidad de Actuación Urbanizadora de acuerdo con el art. 29 RP, los terrenos deberán quedar sujetos al régimen de actuaciones edificatorias. No obstante, en las áreas en la que se pretende efectuar una operación de reforma interior puede delimitarse un ámbito a desarrollar un Plan Especial de Reforma Interior con los fines previstos en el art.29 TRLOTAU , que establecerá qué terrenos deben integrarse en unidades de actuación urbanizadora y qué terrenos deben quedar sujetos a actuaciones edificatorias. En todo caso la categorización del suelo urbano deberá ajustarse a lo previsto en el art.45 del TRLOTAU. y distinguir dentro del suelo no consolidado aquel que reuniendo la condición de solar lo es por incremento del aprovechamiento sobre el preexistente lícitamente realizado, el que precisa urbanización y debe integrarse en unidad de actuación urbanizadora y aquel, ya urbanizado, en el que se prevé una operación de reforma interior.*

Se ha corregido esta indicación según los casos de incremento de edificabilidad, ocupación por más de 2/3 o de reforma interior. Ver apartado de Suelo Urbano No Consolidado de la Memoria Justificativa, pág 15.

- *Asimismo, en la definición de edificabilidad preexistente no se concreta que ésta sea la lícitamente edificada, y todo parece indicar que se trata de la actualmente permitida por el Plan, ya que por ejemplo, en la UA-14.3 se señala que existe una edificabilidad preexistente de 23.505 m², cuando únicamente se observa la existencia de una edificación industrial de 198 m².*

Se ha corregido esta indicación según los casos de incremento de edificabilidad, ocupación por más de 2/3 o de reforma interior. Ver apartado de Suelo Urbano No Consolidado de la Memoria Justificativa, pág 15. Se ha tenido en cuenta el artículo 45.3.A.a TRLOTAU.

- *Por otra parte, en el informe de la Comisión de Patrimonio Histórico se pone de manifiesto que se incluyen en Unidades de Actuación inmuebles contenidos en el Catálogo de la edificación, como por ejemplo la Casa de los Vascos, estableciéndose una zona verde en todo el frente de la fachada de la calle, lo cual significa la eliminación de esta edificación y de las contiguas a la calle, por lo que se deberán subsanar estas contradicciones conjugando la actuaciones propuestas en el Plan con la protección del patrimonio histórico.*

Se han eliminado las UAs con inmuebles protegidos.

- *A la vista de lo anterior deben revisarse las previsiones del Plan de Ordenación Municipal en el suelo urbano, clasificando el suelo urbano consolidado y no consolidado de acuerdo con el art.45 TRLOTAU y planteando propuesta de actuación acordes con el régimen jurídico establecido en el art.69 del TRLOTAU y con la protección del patrimonio arquitectónico que se recoge en el propio Catálogo del POM.*

En todo caso, de con el art.29.1 TRLOTAU con la finalidad de obtener dotaciones en suelos ya urbanizados, pueden delimitarse ciertos ámbitos para su desarrollo mediante un PERI, cuyo ámbito se delimitará con arreglo al art.87 RP. De acuerdo con el art.88.4 RP "El Plan de Reforma Interior (PERI) diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización a desarrollar mediante Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación, señalando las condiciones, asunción de cargas y demás requisitos necesarios que estos últimos deban contemplar y satisfacer para que puedan materializar el aprovechamiento atribuido."

Los terrenos clasificados como suelo urbano en virtud de dispuesto en el art. 45.1.A.b) TRLOTAU deberán integrarse en Unidad de Actuación Urbanizadora, reservándose los suelos dotacionales correspondientes a los estándares aplicados a todo el aprovechamiento atribuido a la Unidad, de acuerdo con el art.21 RP.

Se ha corregido esta indicación. Ver contestaciones anteriores.

FICHAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se realizan estas observaciones sobre las determinaciones establecidas en las fichas, sin perjuicio del necesario reajuste derivado de lo señalado en apartados anteriores:

- *En las fichas de las Unidades de Actuación deberán señalarse las todas las condiciones precisas para posibilitar la ejecución de la actuación, incluyendo la necesidad de presentar el Estudio Arqueológico ante la Consejería de Cultura, Turismo*

y Artesanía y obtener la correspondiente autorización, cuando se trate de un ámbito de protección o prevención arqueológica.

Se ha incorporado esta indicación en las fichas de ámbitos afectados.

- *No tiene sentido incluir en el POM que el desarrollo de las Unidades de Actuación se realizará mediante un Plan Especial de Mejora.*

Se ha eliminado esta indicación.

- *En las unidades de actuación de uso industrial 5.1, 14.1 y 14.2 no se cumplen los estándares de zonas verde y dotaciones públicas del art.31 TRLOTAU. Asimismo no se cumplen los estándares de aparcamiento del art.21 RP, ya que el estándar ha de aplicarse a la edificabilidad y no a la superficie de suelo.*

Se han eliminado estas Unidades de Actuación.

- *Unidades de actuación de uso residencial:*
 - o *En la mayoría de las Unidades de Actuación de Uso Residencial no se cumplen los estándares establecidos en el art. 31 y 21 RP, por lo que deberá subsanarse esta deficiencia teniendo en cuenta además el cumplimiento del art.45 y del art.69 TRLOTAU. Únicamente cumplirían lo previsto en el art.31 las reservas dotacionales establecidas en las unidades de actuación UA 18.1 Parque de La Llegara, UA-24.1 Paso de Los Llanos, UA-25.4 San Francisco, UA-38.1 Ferial, y UA-62.1 Consolación Norte, aunque las UA-25.4 y UA-62.1 no cumplen las reservas de plazas de aparcamiento establecidas en el art.21 RP.*
 - o *En los casos en que hay incluidos sistemas generales en la Unidad de Actuación, debe distinguirse la superficie neta, sobre la que debe calcularse la edificabilidad y densidad y los estándares dotacionales, de acuerdo con los art. 19.4 RP y 21 RP, y la superficie del área de reparto, que incluye los sistemas generales no obtenidos. Por ello, también deben recalcularse los parámetros de edificabilidades que constan en las fichas.*
 - o *No se distingue en las fichas entre viario de sistema general y viario de sistema local, por lo que debe efectuarse esa distinción.*
 - o *Las zonas verdes de sistema general no pueden computarse a los efectos del cumplimiento del estándar de zonas verdes de sistema local, ya que ambos sistemas son independientes de acuerdo con lo previsto en el art.20.3 RP, por lo que no puede considerarse que la UA-20.1, ni otras en la misma situación, cumplan los estándares de sistemas locales establecidos en el artículo 21 RP. Asimismo, las zonas verdes de sistema general que se grafían en los planos no pueden constar zonas verdes de sistema local en las fichas, como sucede en otras unidades.
Esta deficiencia debe corregirse, ya que afecta por una parte a la justificación del cumplimiento del estándar de zonas verdes de sistema general establecido en el art.24.1.e) TRLOTAU y por otra parte al cumplimiento de estándares de zonas verdes de sistema local, establecido en el art.31 TRLOTAU.*
 - o *No se establecen en las fichas de la UA de uso residencial el número de viviendas y debe establecerse ya que la densidad es una determinación de la ordenación estructural, de acuerdo con el art.24 RP.*

- *Existen errores en el cálculo del aprovechamiento tipo en la fichas de la UA-25.1.*
- *En las fichas de actuación de uso residencial debe establecerse la superficie destinada a uso docente que de cumplimiento a lo establecido en el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento.*
- *La UA 25.5 Hierbabuena, según su ficha, afecta a dotaciones existentes, una de ellos docente. Por ello, deberá justificarse el cumplimiento de los siguientes artículos, 39.2 TRLOTAU, disposición adicional decimooctava de la Ley 4/1991 de Presupuestos Generales de Castilla-La Mancha para 2003, destinando los terrenos calificados con uso residencial de la a vivienda sujeta a algún tipo de protección y 39.6 TRLOTAU.*
- *En la ficha de la Unidad UA.31.6 se señala que su objetivo es la "Reordenación de una manzana colindante obteniendo una plaza pública en el emplazamiento del actual edificio de la UNED, complementando la plaza propuesta en la Unidad Adyacente". No consta informe favorable en relación con esta recalificación de la Consejería de Educación y Ciencia, como exige el art.39.6 TRLOTAU así como de la UNED, organismo público titular del bien de dominio público. En el caso de no obtenerse informe en el que se señale que los terrenos son innecesarios para el uso educativo deberán calificarse éstos con dicho uso.*
- *Los terrenos de las UA-54.1 y 57.1 de Baños del Peral, que en las NNSS constan como suelo rústico y actualmente se clasifican como suelo urbano, cuentan con edificaciones. No se concretan las cesiones de zonas verdes y dotacionales por lo que además de incumplirse lo dispuesto en el art.21 RP se incumpliría también el art.39.5 del TRLOTAU si la actuación urbanizadora fuera ilegal.*
- *Debe reconsiderarse la clasificación como suelo urbano de las unidades de actuación establecidas en el núcleo de Consolación, al no justificarse el cumplimiento del art.45.1.A) b del TRLOTAU.*

Se ha corregido en cada caso.

- *Deben corregirse discrepancias entre las Fichas y los Planos de Ordenación:*

- *En la UA.14.1 se incluye un viario en el Plano de Ordenación mientras que en la ficha figura un Sistema General de Zona Verde.*

Se ha eliminado este ámbito.

- *En los planos de Ordenación de Suelo de Suelo Urbano aparecen grafiados Sistemas Generales de Zona Verde que constan como sistemas locales en la correspondientes fichas. Esta deficiencia se da en muchas unidades de actuación como la UA-14.3, UA-24.1, UA-24.2, UA-24.3, UA-25.2, UA-25.4, UA-25.5, UA-26.3, UA-30.1.A, UA-30.2, UA-31.1, UA 31.2-A, UA-31.2C, UA-31.8, UA-36.1 A, UA-36.2, UA-37.8, UA-38.3. Asimismo, se distinguen especialmente con el símbolo SG sólo algunas zonas verdes que tiene la trama de sistema general, por lo que deben corregirse las contradicciones detectadas.*

Se ha corregido esta indicación.

- *Existe contradicción en la Ordenanza que figura en la ficha y la que figura en los Planos de Gestión de Suelo Urbano en algunos ámbitos, como la UA-30.2.*

Se ha corregido esta indicación.

- *En la ficha de la UA-37.1 figura una cesión de dotación comunitaria y en el plano figura una cesión de viario.*

Se ha corregido esta indicación, considerando toda la cesión de viario.

- *La UA-38.3 que se delimita en terrenos actualmente calificados como zona verde en la NNSS, cuenta con edificaciones realizadas por que al parecer se estaría posibilitando la legalización de actuaciones ilegales realizadas sobre zonas verdes, lo que está expresamente prohibido por el art. 179.2.b) TRLOTAU.*

Estas construcciones se encontraban edificadas antes de la redacción de las Normas Subsidiarias, por lo que se considera un error material la calificación que se otorgaba a estas parcelas de Zona Verde de Sistema General.

- *En la UA-38.1 se marca como Sistema General una zona verde con trama de sistema local.*

Se ha corregido esta indicación.

ANEXO DE SECTORES URBANIZABLES

- *Art.2.1: Para el cálculo de Zonas Verdes de Sistema General debe considerarse una ocupación de 3,00 habitantes por vivienda o aportarse datos estadísticos oficiales que justifiquen en el municipio de Valdepeñas una ocupación de 2,6 hab/viv, ya que de acuerdo con el Instituto de Estadística Regional la ocupación media en el ámbito regional es 3,00 hab /viv.*

Ver epígrafes 3.4 La Vivienda: Habitantes por vivienda, páginas 105-109 Memoria de Información para la justificación de 2,6 hab/viv.

- *Art.2.1.3: Respecto a la posibilidad de denegar licencias de viviendas de régimen libre si no se edifica en un cuatrienio el 40% de las viviendas sujetas en un régimen de protección pública, debe señalarse que dicha facultad no se contempla en la legislación, y que los responsables de ejecutar la edificación en el plazo previsto en los planes son los propietarios de los solares correspondientes. Por tanto, de no edificarse las viviendas sujetas a protección pública en el plazo fijado en el Plan Parcial deberá adoptar las medidas previstas en los art.132 y 133 TRLOTAU, y no denegar licencias de edificación solicitadas por propietarios de parcelas en régimen libre.*

Se ha eliminado esta indicación.

- *Art.2.2: De acuerdo con el art.24.1.e) TRLOTAU la densidad residencial es una determinación de la ordenación estructural y para modificarla deberá redactarse el correspondiente Plan Parcial de Mejora o Modificación Puntual del POM. No obstante lo anterior, para el cálculo de los Sistemas Generales de Zona Verde, deberá justificarse el número de habitantes por vivienda en base a datos estadísticos oficiales. En todo caso, dicho cálculo se adecuará a la legislación urbanística vigente, advirtiéndose también que para calcular el número de viviendas se dividirá la edificabilidad total, incluyendo espacios comunes de los edificios, entre 100 m².*

Se ha incluido en las fichas de sectores la densidad residencial máxima.

FICHAS DE LOS SECTORES:

Se realizan estas observaciones sobre las determinaciones establecidas en las fichas, sin perjuicio de las correcciones necesarias derivadas de lo señalado en otros apartados del informe:

- *En las fichas de las Sectores deberán señalarse las todas las condiciones precisas para posibilitar la ejecución de la actuación, incluyendo la necesidad de presentar el Estudio Arqueológico ante la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía y obtener la correspondiente autorización.*

Se ha incorporado esta indicación en las fichas de ámbitos afectados.

- *El aprovechamiento tipo debe calcularse con arreglo a lo dispuesto en el art.71.2 del TRLOTAU, para lo cual se establecerá el aprovechamiento objetivo total que resulta del sumatorio de las edificabilidades de cada uso y/o tipología multiplicado por el correspondiente coeficiente corrector, de acuerdo con lo establecido en el art.72 TRLOTAU. Por ello debe aclararse que parámetros se han utilizado para el cálculo del aprovechamiento tipo en las diferentes áreas de reparto.*

Ver epígrafe 4.7 Número de viviendas en nuevas actuaciones, pág. 27 Memoria Justificativa.

- *En los sectores residenciales se fija un número de viviendas indicativo, y este debe ser vinculante ya que la densidad es una determinación de la ordenación estructural de acuerdo con el art.24.1.d) TRLOTAU.*

Se ha incluido en las fichas de sectores la densidad residencial máxima.

- *No se cumple el estándar de reserva de suelo con destino a equipamiento docente de 12 m²/viv en los Sectores nº 2, nº 7, nº 18, nº 19, nº 22 y nº 31. Asimismo no se cumple el estándar dotacional del art.31 TRLOTAU en el sector residencial nº 31 "Parque Sur". En relación con el equipamiento docente previsto en los sectores en las correspondientes fichas deberá reflejarse lo señalado en el informe de la Consejería de Educación y Ciencia, señalándose además que deberán cumplirse los estándares del Anexo IV del Reglamento de Planeamiento.*

Ver epígrafe 5.5 pág. 32-34 de Memoria Justificativa.

- *En las fichas de los Sectores nº 8 "Don Bernardo", nº 13 "Calerines" y nº 36 "Consolación" se señala que tienen uso industrial y en la tabla resumen figura que son de uso terciario, por lo que deberá aclararse esta contradicción.*

Se ha corregido esta indicación.

- *En las fichas de los sectores de uso terciario e industrial se señala que deberá reservarse el 50% de la edificabilidad residencial a vivienda de protección pública, cuando no se prevé edificabilidad asignada a este uso. Por ello, debe establecerse la intensidad y densidad del uso global residencial, si se prevé la compatibilidad de este uso, de acuerdo con lo previsto en el art.24.1. d) TRLOTAU. En todo caso, en las correspondientes fichas de los Sectores nº 8, nº 13, nº 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 29 no consta la reserva destinada a equipamientos públicos, equivalente al*

5% de la superficie, por lo que se deben incluir para cumplir los estándares del art.31 TRLOTAU.

Se ha corregido esta indicación.

- *Respecto a los sectores nº 14 y nº 15, San Isidro y San Cristóbal, que se ubican en el Cerro de San Cristóbal en una zona verde anteriormente calificada en el planeamiento vigente y no edificable, debe señalarse que su clasificación y calificación actual debe justificarse ya que en la Evaluación Ambiental Preliminar emitida por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural se señala: Las elevaciones (montes y cerros) o puntos singulares del término municipal que no albergan vegetación natural si pudieran tener cierto valor estético o natural deberían incluirse como Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Paisajística.*

Se ha justificado en el Estudio de Incidencia Ambiental, pág. 161, Objetivos Ambientales.

- *Debe diferenciarse en las fichas entre superficie del área de reparto, superficie del sector y superficie neta del sector, descontando los sistemas generales incluidos en éste.*

Se ha corregido esta indicación.

- *En la ficha del Sector nº 22 deberá cuantificarse la intensidad del uso terciario compatible de acuerdo con lo previsto en el art.24.1. d) TRLOTAU y señalar los parámetros de edificabilidades de los distintos usos que han servido para establecer el aprovechamiento tipo.*

Se ha corregido esta indicación.

- *En las ficha del Sector nº 31 "Parque Sur" se proponen 1056 viviendas mientras que en la Memoria figuran 987, por lo que deberá aclararse esta contradicción.*

Se ha corregido esta indicación.

- *Al igual que en determinadas Unidades de Actuación en la ficha del Sector nº 31 Parque Sur se establecen Sistemas Generales de Zonas Verdes y Sistemas Locales de Zonas Verdes, mientras que en los Planos de Gestión y Ordenación figuran exclusivamente Zonas Verdes de Sistema General, por lo cual se deberá corregir esta deficiencia garantizando la independencia y el cumplimiento de ambos estándares. Dicha deficiencia se corregirá también en el resto de unidades de actuación en que se produzca.*

Se ha corregido esta indicación.

- *En los sectores nº 32, 33, 34 y 35 de Baños del Peral la edificabilidad neta que figura en la ficha no coincide con la calculada en la manera que establece el art.19.4 RP. En relación con los sectores de suelo urbanizable de Baños del Peral debe señalarse que el POM debe fijar también las condiciones de su desarrollo ya que la fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan es una determinación de la ordenación estructural del POM, de acuerdo con el art. 24.1.f) TRLOTAU.*

Se ha corregido esta indicación.

- *En la ficha del Sector nº 38 Parque del Vino, en el que se prevé un uso global residencial y un Parque Temático del Vino, deberán establecerse todas las determinaciones de la ordenación estructural establecidas en el art.24.1 TRLOTAU, incluyendo las intensidades de los distintos usos previstos, la densidad residencial y la superficie destinada a Sistemas Generales. Asimismo se establecerá concretamente la Superficie destinada a Parque Temático del Vino por tratarse de una determinación de la Ordenación Estructural de acuerdo con el art.19.2.b) RP.*

Se ha corregido esta indicación.

ANEXO DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO

Este documento debería denominarse Anexo de Áreas de Planeamiento incorporado y no remitido.

Se ha cambiado la denominación.

Se incorporan los documentos de las Normas Urbanísticas de una serie de instrumentos de desarrollo en tramitación señalándose que en el caso aprobarse los mismos con anterioridad al POM, quedarán incorporados a dicho instrumento, y que en el caso de no aprobarse con anterioridad de éste, deberá resolverse su incorporación, “ bien por resolución previa de correcciones al POM, bien manteniendo el ámbito del APR en suspenso respecto a su incorporación al POM, hasta tanto no se hubiesen subsanado por el Ayuntamiento las objeciones al APR.”

Se aporta copia de las Normas Urbanísticas, de dichos documentos, sin especificarse ni distinguir las determinaciones de la ordenación estructural y de la detallada.

Deberá señalarse qué planeamientos están aprobados definitivamente, incorporándose sus determinaciones al POM, distinguiendo entre determinaciones de la ordenación estructural y de la detallada, por lo que al margen de las normas urbanísticas, deberá incorporarse una ficha con los parámetros básicos de la ordenación, incluyéndose en los correspondientes planos de ordenación su ordenación detallada completa. En todo caso, sólo podrán clasificarse como suelo urbano aquellos que cumplan las condiciones requeridas en el art.45 TRLOTAU.

Debe señalarse que en ningún caso el POM puede asumir planeamientos de desarrollo que no estén definitivamente aprobados y en todo caso deberá establecer las determinaciones de la ordenación estructural relativas a éstos que figuran en el art.24.1 TRLOTAU y las de la ordenación detallada cuando así lo exija el art.24.2 TRLOTAU, clasificando el suelo con arreglo a los criterios establecidos en los art. 45 y 46 TRLOTAU. Para ello, se delimitarán los mencionados ámbitos tanto en los de gestión como en los de ordenación, estableciendo la ordenación detallada en el POM, cuando así lo exija el artículo 24.2 TRLOTAU, y se incorporarán las correspondientes Fichas en los Anexos de Unidades de Actuación en suelo urbano o Sectores del suelo urbanizable.

Se han identificado como sectores aquellos ámbitos que aún habiendo sido aprobado el respectivo planeamiento de desarrollo, no han llegado a urbanizar o a realizar las cesiones correspondientes. El resto se ha mantenido en el Anexo de Áreas de Planeamiento Incorporado.

Los ámbitos que constan en el Anexo son:

1.- *Plan Parcial de Mejora del Sector S-14 B Valdepeñas: Su acuerdo de aprobación definitiva ha sido publicado en el DOCM DE 14-05-2007. En los planos de ordenación no se especifica su ordenación detallada completa ya que hay terrenos a los que no se asigna*

una ordenanza concreta. Además si se pretende aplicar una ordenanza propia en las parcelas residenciales deberá constar la misma en los planos.

2.- Programa de Actuación Urbanizadora La Aguzadera: Se incluyen las Normas Urbanísticas del Correspondiente PERI. Al parecer se trata de la legalización de una actuación irregular. Asimismo, debe justificarse su clasificación como suelo urbano según lo dispuesto en el art. 45.1.A.b) del TRLOTAU que exige a los terrenos estar integrados en áreas ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido suficientemente por las redes de servicios exigibles para ser solar.

En la documentación de las existe una contradicción en la superficie total del ámbito, que debe aclararse para garantizar que se cumplen los estándares urbanísticos del art.31 TRLOTAU y 21 RP. Por otra parte en el Plano de alturas se señala en la zona que se permiten cuatro plantas, cuando en el Anexo se establece una altura máxima de BAJA + 2. Por otro lado se califican parcelas residenciales, dentro de la zona de servidumbre de autovía N-IV, lo que incumple la legislación de Carreteras y la Disposición Adicional 2ª del Reglamento de Suelo Rústico.

3.- PERI Bodega Los Llanos: Consta ejemplar aprobado definitivamente por el Pleno el 14-12-2006, pero las determinaciones dadas en el Plano de Gestión nº 8 no son congruentes con la ordenación establecida en el PERI, ya que no se recoge la calificación del suelo correspondiente a la Bodega, como suelo como dotacional. La Bodega sí se recoge en el Catálogo de la Edificación.

4.- PERIM Travesía Molineta-Calle Horno: No se cumplen los estándares de dotaciones y zonas verdes establecidos en el art.21 RP y se incrementa en la zona el aprovechamiento cuando el permitido por el planeamiento ya superaba los 10.000 m²_{res}/hectárea, por lo que deberá justificarse que el dicho incremento no es se traduce en mayor edificabilidad residencial, ya que se incumpliría lo establecido en el art.31 TRLOTAU. El ámbito y la ordenación detallada del PERI que figuran en el Anexo no coinciden con el ámbito del Plano de Gestión en Suelo Urbano, ni con la ordenación que establecen.

5.- PERI Luis Megía en el P-7 del Suelo Urbano de Valdepeñas: Consta ejemplar aprobado en los archivos con fecha de aprobación definitiva de 31-10-2006, pero la ordenación prevista en los planos de ordenación difiere de la que figura en el PERI, ya que no se califican como zonas verdes los jardines que figuran en el PERI ni se califican las viviendas sujetas a un régimen de protección pública que en los planos si figuran. Asimismo en el PERI figuraba una parcela de uso educativo que el POM no se aparece como tal.

6.- Parcelas 14 y 17 del Sector 6 A de las Normas Subsidiarias: Consta documentación aprobada definitivamente el 7-06-2006. Al haber un error en la impresión del Plano de Ordenación nº 8, no se recoge la ordenación en el mismo. No obstante lo anterior, se señala que en el plano de Gestión nº 8, no se recoge el ámbito de ordenación específica de la parcela nº 4 ni aparece la trama de las parcelas dotacionales cedidas por el incremento de la edificabilidad. Asimismo, la zona verde de sistema local cedida consta como de Sistema General. Por ello, si se desea incorporar la ordenación aprobada deberá integrarse ésta fielmente en el POM. En el Plano de Ordenación tampoco figura el carácter dotacional de la edificación catalogada.

7.- UAE-2 Torrecillas esquina Real, Plaza de Veracruz: Consta un documento de Modificación Puntual de las NNSS de Valdepeñas sobre delimitación de la UAE-2, con fecha de aprobación definitiva el 14-10-2004, cuya ordenación no coincide con la que se refleja en los planos, no constando el uso terciario de Hotel, que planteaba dicha modificación. El ámbito de aplicación de la Modificación no se refleja en los Planos.

Deberán excluirse de este Anexo los ámbitos cuyos planeamientos no cuenten con aprobación definitiva.

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1.- CLASIFICACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL

El Plano de Clasificación Municipal a E: 1:50.000 no tiene la escala suficiente para la información que contiene, por lo que deberá presentarse un plano a la escala adecuada:

El Plano 1 de Clasificación del Término Municipal se reproduce en varias escalas:

1- esc 1:50.000

1.1, 1.2, 1.3- esc 1:20.000

1.4- esc 1:5.000

- No constan ciertos ámbitos de protección arqueológica en suelo urbano, que deberán delimitarse en un plano a mayor escala.

Se ha corregido esta indicación.

- Existen ámbitos de protección y prevención arqueológica clasificados como suelo urbano y urbanizable: yacimientos A 14 Entrecaminos, A 20 Las Aguas, B 11 San Nicasio, en el caso de presentar valores culturales de importancia de acuerdo con lo que señale la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía, deberán, en su caso, ser clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección cultural de acuerdo con el art.5.1c) del Reglamento de Suelo Rústico.

Se ha corregido esta indicación.

- Existe un error en la denominación que figura en los planos referente al ámbito de protección arqueológica A02 Cerro de las Cabezas y el ámbito de prevención B08 El Alamillo.

Se ha corregido esta indicación.

-No se señalan ámbitos de suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras relativos a los dos aeródromos.

Se ha protegido exclusivamente la pista de aterrizaje.

- Se deberá justificar que la delimitación del sector aislado previsto Parque del Vino, en virtud de lo dispuesto en el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, de manera que se garantice la utilización del suelo conforme al interés general y a los principios de desarrollo sostenible.

Se incluye la justificación de la sostenibilidad del desarrollo previsto.

En todo caso se advierte que la delimitación de acuerdo con el art.24.1c) TRLOTAU, debería realizarse de acuerdo con elementos del planeamiento, ya que el corredor planteado eléctrico atraviesa y divide su ámbito.

La ficha del sector establece la obligación de solucionar el paso de la línea de alta tensión.

- En todo caso, se clasificarán como suelo rústico no urbanizable de especial protección los terrenos señalados en la Evaluación Ambiental Preliminar, advirtiéndose que en el Plano aportado no se ha clasificado ningún terreno como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural. En todo caso, el plano de clasificación del suelo y categorías de suelo rústico deberá ser informado favorablemente por la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente.

Se ha corregido esta indicación.

2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE:

Este Plano debe presentarse a una escala mayor de la E: 1:10.000 a fin de que se delimiten con mayor claridad las determinaciones de la ordenación estructural que incluye o debería incluir, como los ámbitos de suelo urbano no consolidado y la delimitación de los sectores de suelo urbanizable.

Este plano está complementado con los de la serie 3 a escala 1:5.000 y serie 4 a escala 1:2.000.

a) Debe replantearse la clasificación de suelo urbano y su adscripción a las categorías de consolidado y no consolidado:

- Se observa que se han clasificado como urbano consolidado terrenos que en la documentación de información figuran como "suelo aprobado no desarrollado", por lo que deberán clasificarse como suelo urbano no consolidado si los terrenos se encuentran en alguno de los supuestos establecidos en el art.45.3 TRLOTAU o como suelo urbanizable si no se hallan en ninguno de los supuestos anteriores y no han alcanzado la condición de solares en la ejecución de la urbanización. En esta situación se encuentran los siguientes ámbitos de las actuales Normas Subsidiarias: P-38, S-7, S-6, S-6 A, S-6 B, parte del S-3, S-17, Sector Entrecaminos, S-14 , parte del S-1.1, parte del polígono P-15. Asimismo el antiguo ámbito del Sector 2.1, que en el plano de información del planeamiento vigente no consta como aprobado ni ejecutado, se ha incluido en la categoría de suelo urbano consolidado, por lo que deberá replantearse dicha clasificación ajustándola a los art.45 y 47 del TRLOTAU.*

Se ha reconsiderado la clasificación de suelo urbano consolidado, atendiendo al art. 45.1 A de TRLOTAU, como se muestra en el plano de ordenación 2- Clasificación del Suelo urbano y urbanizable. En la Memoria Justificativa, en la página 14, se definen las condiciones que debe reunir el suelo urbano consolidado. Ver página 15 de la Memoria Justificativa, y tabla de página 16.

- Se observa que también se han clasificado como suelo urbano no consolidado terrenos pertenecientes al ámbito de sectores que no se han ejecutado completamente la urbanización, por lo que lo correcto sería que se clasificasen como suelo urbanizable en tanto la urbanización no se haya ejecutado completamente, a no ser que se cumplan los requisitos previstos en el art.45.1.A.b) TRLOTAU. En esta situación se encuentran los siguientes ámbitos de las actuales Normas Subsidiarias: S-14 B, parte del S-1.1, parte del polígono P-15. Respecto al sector S-18 de las NNSS, dada la contradicción en la información urbanística aportada, deberá garantizarse que se halla urbanizado para clasificarlo como suelo*

urbano consolidado, siempre que no se incremente el aprovechamiento urbanístico en el ámbito.

Se han identificado como sectores aquellos ámbitos que aún habiendo sido aprobado el respectivo planeamiento de desarrollo, no han llegado a urbanizar o a realizar las cesiones correspondientes. El resto se ha mantenido en el Anexo de Áreas de Planeamiento Incorporado.

- *Tampoco es conforme a la legislación urbanística la clasificación como suelo urbano no consolidado del ámbito del antiguo Sector 2.1, cuyo planeamiento no se ha aprobado, y en el que se plantea dos Unidades de Actuación Residenciales UA.20.1 y UA.26.6, ya que la edificación existente no puede mantenerse con la ordenación propuesta, por lo que deberá clasificarse como suelo urbanizable.*

Estos ámbitos se han reclasificado como sector urbanizable 1 Gurugú.

- *Se propone la inclusión como suelo urbano no consolidado de dos ámbitos colindantes con la zona residencial del núcleo de Consolación, la UA-62.1 (de uso global residencial) y la UA-63.1 (de uso global industrial), que en realidad albergan instalaciones y edificaciones adscritas al sector primario y no cuentan con urbanización. Estas dos zonas, que suman 110.352 m², suponen más de un tercio del suelo urbano que se propone en ese núcleo, cuya parte incluida en suelo urbano no consolidado no supera los 90.000 m², por lo que deberán clasificarse como suelo urbanizable, al no cumplirse lo previsto en el art. 45.1.A.b) del TRLOTAU.*

Estos ámbitos se han reclasificado como sectores urbanizables 39 y 40.

b) No podrán reclasificarse como suelo urbano o urbanizable los terrenos que deban ser suelo rústico no urbanizable de especial protección según la legislación de carreteras y la disposición adicional 2ª del Reglamento de Suelo Rústico, por lo que deberán excluirse los terrenos pertenecientes a la zona de servidumbre de carreteras que no merezcan la condición de travesías. También se tendrá en cuenta a estos efectos, lo establecido en el Reglamento de Suelo Rústico y Reglamento del Sector Ferroviario para las zona de protección del ferrocarril.

Se han retranqueado los sectores de acuerdo con la legislación vigente. Se han indicado como afecciones en Título VII, epígrafes 6 y 7 del Suelo urbanizable, y en Suelo Rústico, Título VIII, epígrafes 1.8 y 1.9.

5.- SISTEMAS GENERALES

Este Plano debe presentarse a una escala mayor de la E: 1:10.000 a fin de que se delimiten con mayor claridad las determinaciones de la ordenación estructural que incluye o debería incluir, debiéndose corregir el mismo con las siguientes observaciones:

Se aumenta la escala del plano a 1:5.000.

- *Los Sistemas Generales de zonas verdes se grafían de dos maneras distintas, con trama y con numeración, apareciendo Sistemas Generales grafiados con trama, pero sin numeración, lo cual resulta contradictorio, debiendo corregirse por ello el grafismo empleado.*

Se ha corregido esta indicación.

- *Las Zonas Verdes de Sistema General deberán cumplir las dimensiones mínimas establecidas en el art.24 RP, no pudiendo computar aquellas cuya superficie sea menor de 1.000 m² y/o no pueda inscribirse en ellas una circunferencia de 30 m de diámetro.*

Se ha corregido esta indicación.

- *Deben integrarse en el plano de Sistemas Generales todos los viarios de Sistema General, así como todas las infraestructuras pertenecientes a la ordenación estructural como la Estación de Tratamiento de Agua Potable, depósitos de agua, depuradoras, subestaciones eléctricas, corredores eléctricos, etc... Tampoco se señalan en estos planos las zonas de protección de los Sistemas Generales (carreteras y ferrocarril).
Además se observa que la existencia de ciertas infraestructuras de Sistema General no se han tenido en cuenta en la zonificación y en la ordenación detallada, y en esta sentido debe señalarse que una depuradora, que se trata de una actividad molesta, se ubica en las proximidad sectores residenciales, y que en los planos de ordenación detallada se incluyen parcelas edificables en los corredores eléctricos, por los que se propone en la Memoria que transcurran las líneas eléctricas al aire libre.
Por ello, debe subsanarse lo anteriormente señalado de manera que el derecho a un entorno medioambiental adecuado, debiéndose garantizar la inexistencia de inmisiones de ruido o cualquier otro tipo que rebasen los umbrales legales y soterrando las líneas eléctricas que transcurran por sectores residenciales.*

Ver epígrafe 4. del Título VII de Sectores Urbanizables Normas Urbanísticas.

- *Deben incluirse todas las dotaciones públicas de Sistema General (La Delegación de Hacienda, por ejemplo, no figura como sistema general sino como uso residencial)*

Se ha corregido esta indicación.

- *De acuerdo con lo señalado en el art. 19.5 RP deben incluirse en este plano, de acuerdo con lo previsto otras dotaciones de cualquier titularidad que por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura o desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes. Entre este tipo de dotaciones se encuentra por ejemplo el Tanatorio. Se distinguirán las dotaciones de titularidad pública de las dotaciones de titularidad privada.*

Se ha corregido esta indicación. Ver también referencia en Título V. epígrafe 3. Sistemas Generales de las Normas Urbanísticas.

6.- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:

Existen contradicciones entre la ordenanza urbanística asignada a ciertas zonas en otros documentos, y la Zona de Ordenación Urbanística en la que se integran ciertos ámbitos, como por ejemplo Las Aguzaderas, que consta con zona residencial unifamiliar en los planos de ordenación y en el Plano de definición de Zonas de Ordenación Urbanística consta como una Zona Residencial Colectiva.

Asimismo, existen zonas que no se integran en ninguna ZOU, por lo que se deberá corregir esta deficiencia.

Se ha corregido esta indicación.

7.- PLANO DE ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN:

- El Plano de Regulación de alturas debe realizarse a mayor escala ya que en la zona centro no puede distinguirse que altura tiene determinadas parcelas, ya que la parcelación no se define concretamente. Asimismo las tramas empleadas en el grafismo deben corresponder exactamente con las señaladas en la cartela.

Se ha corregido esta indicación.

- Se deberán recoger en este plano también las alturas en los ámbitos de las Unidades de Actuación, en los que se exclusivamente se establecen en la correspondiente ficha. En todo caso deberá justificarse que dichas alturas no obstaculizan la aplicación de las exigencias básicas de ahorro de energía de los documentos HE del Código Técnico de la Edificación (art.15 del RD 314/2006), ya que se ha observado que en algunos se prevén alturas de incluso siete plantas, en calles donde se permiten dos o tres plantas y cuyo ancho no alcanza los 10 metros, por lo que podría dificultarse el soleamiento de los edificios colindantes y la correcta instalación de los sistemas de captación de energía solar en los mismos, lo cual incrementaría la demanda energética¹.

Ver epígrafe 4.3.6 de la Memoria Justificativa.

Debe señalarse que sí la edificabilidad de una parcela no viene establecida por número de alturas y fondo, sino por una edificabilidad unitaria, el número de alturas es una determinación de la ordenación detallada.

Ver Ordenanzas Zonales de las Normas Urbanísticas, apartado Condiciones de Edificación.

Asimismo, se han observado zonas donde el número de alturas no es acorde con la ordenación y tipología establecidas, como Las Aguzaderas, las zonas reclasificadas en Baños del Peral, por lo que debe revisarse la asignación de alturas para que sea congruente con el resto de determinaciones.

La altura de Las Aguzaderas y en Baños del Peral, es de dos plantas.

También se observa que se asignan cuatro alturas a la Ampliación del Cementerio, en suelo rústico, lo que parece un error. Tampoco se entiende la altura de cuatro plantas que se otorga al Auditorio Francisco Nieva, declarado Bien de Interés Cultural.

Efectivamente es un error de interpretación. Se han incluido los edificios catalogados en el plano de alturas, así como una observación en la leyenda que precisa el mantenimiento de la altura para éstos.

8. ESTRUCTURA VIARIA.

¹15.1 Exigencia básica HE 1: Limitación de demanda energética: los edificios dispondrán de una envolvente de características tales que limite adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la localidad, del uso del edificio y del régimen de verano y de invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, reduciendo el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrótérmicos en los mismos.

15.4 Exigencia básica HE 4: Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria: en los edificios con previsión de demanda de agua caliente sanitaria o de climatización de piscina cubierta, en los que así se establezca en este CTE, una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de esa demanda se cubrirá mediante la incorporación en los mismos de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio. Los valores derivados de esta exigencia básica tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su localización y ámbito territorial.

Respecto a este plano se ha observado lo siguiente:

- Existen parcelas edificables en los terrenos comprendidos entre las carreteras y la línea de edificación, por lo que debe atenderse a lo dispuesto en el Reglamento General de Carreteras del Estado y establecer una ordenación detallada acorde con la legislación de carreteras.

Se ha corregido esta indicación.

- Deberán distinguirse los viarios de Sistema General de los de Sistema Local, grafiando todos los Sistemas Generales que figuran en los Planos de Ordenación. (No consta un viario de Sistema General que figura en el Plano nº 7).

Se ha corregido esta indicación.

PLANOS DE ORDENACIÓN DETALLADA: ORDENACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN

Se ha hecho una corrección completa de acuerdo a estas observaciones, así como a las alegaciones a la última Exposición Pública y a los Informes Sectoriales recibidos.

Debe aclararse que en los Planos de Gestión del suelo Urbano y Planos de Ordenación del Suelo Urbano se contiene también, aunque con algunas deficiencias la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable colindantes con el núcleo de Valdepeñas, por lo que debe aclararse la nomenclatura del juego de planos.

Respecto a estos Planos deberán corregirse las siguientes deficiencias:

- No se distinguen en los Planos de Gestión del Suelo Urbano los equipamientos y viario de sistema local de los de sistema general. Las tramas de de Zonas Verdes de Sistema General y de Sistema Local en algunos casos se confunden, constando en los Planos de Ordenación Zonas Verdes con trama de sistema general que no se señalan expresamente como tales. Asimismo las contradicciones existentes entre los Planos de Ordenación y las fichas de las Unidades de Actuación hacen imposible determinar con claridad que zonas verdes son de sistema local y qué zonas son de sistema general, sin que se produzca una contradicción con las fichas.
- Deben calificarse como Sistema General las dotaciones que se hallen al servicio de toda la población de la ciudad, como por ejemplo la Ampliación del Cementerio.
- Existen suelo dotacionales públicas existentes que no se recogen como tales, por lo que deberá mantenerse la calificación dotacional pública de las dotaciones o justificar el cumplimiento del art.39.2 TRLOTAU.
- Se deberán distinguir los terrenos dotacionales públicos de los terrenos dotacionales privados. (Los edificios destinados al culto religioso son de titularidad privada).

- *Se califican como Zona Verde de Sistema General elementos pertenecientes a la red viaria como rotondas (Ejemplo Zona Verde de Sistema General de la Calle Rafael Llamazares). Asimismo, las Zonas Verdes de Sistema General deberán tener una superficie mínima de 1.000 m² y poder inscribirse un círculo de 30 m de diámetro, de acuerdo con el art.24 RP.*
- *Existen zonas verdes en las Unidades de Actuación propuestas y en los Sectores que no reúnen las dimensiones mínimas para computar a los efectos establecidos en el art.24 RP, por lo que deberá corregirse esta deficiencia.*
- *Falta el Plano nº 8 de la Serie 3 Ordenación del Suelo Urbano, constando en su lugar un plano a distinta escala, que contiene parte de la información del plano 12 y del plano 8, y que no se ajusta a la división en zonas que se refleja en la cartela.*
- *El Plano nº 9 de las Series 3 y 4, Ordenación del Suelo Urbano, no se solapa con el 8 ni con el 9, por lo que no se establece la ordenación detallada completa de los sectores de suelo urbanizable contiguos al suelo urbano. En todo caso, deberá aportarse el Plano nº 9 correctamente grafiado.*
- *En los Planos de Gestión de Suelo Urbano existe confusión entre la delimitación de las Unidades de Actuación y las denominados ámbitos de ordenación, que al parecer corresponden también a Unidades de Actuación, por lo que se debe clarificar la simbología empleada de manera que se distinga claramente que terrenos se encuentran incluidos en Unidades de Actuación y cuales no.*
- *En algunas parcelas lucrativas en los Planos de Gestión de Suelo Urbano y de Ordenación de Suelo Urbano no consta la correspondiente ordenanza de aplicación.*
- *La zona verde de la UA-31.2ª consta en el Plano de Gestión de Suelo Urbano nº 12, pero no en el Plano de Ordenación del Suelo. Asimismo, existen contradicciones entre los planos de Gestión de Suelo Urbano y los Planos de Ordenación Detallada, en los siguientes ámbitos UA-36.3 (no coincide la localización ni carácter de las zonas verdes, dotaciones y trazado viario), UA 37-3 (no coincide la localización y carácter de las zonas verdes).*
- *Debe asignarse un uso urbanístico concreto en todas las zonas incluidas en el suelo urbano y urbanizable, por lo que no puede especificarse como uso urbanístico el “suelo no edificable”, que se recoge en los planos de Ordenación.*
- *Deben grafarse como Zonas Verdes de Sistema General las zonas verdes adscritas a los sectores colindantes al Cerro de San Cristóbal para su obtención.*
- *En el Plano de Ordenación 15 se califica como Residencial Unifamiliar el Colegio Público Virgen de la Cabeza, tampoco se recoge la calificación dotacional del Colegio Luis Palacios, Lorenzo Medina y Jesús Baeza. De acuerdo con el art.39.6 TRLOTAU todos los terrenos cuyo destino efectivo sea docente o sanitario deberán mantener dicha calificación, salvo que, previo informe de la Consejería competente en la materia se justifique la innecesariedad de dicho destino.*

- *No se recoge en los Planos de Calificación el uso específico residencial sujeto a algún tipo de protección pública y deberá hacerse, sobre todo en los desarrollos residenciales ya aprobados en los que se destinó suelo residencial a tal fin.*
- *Se observa en los planos de ordenación detallada la existencia de corredores eléctricos de 85 m de ancho en sectores y unidades de actuación, en los que se encuentran parcelas edificables y zonas verdes, por lo que si se pretende mantener la ordenación detallada de estos ámbitos deberá exigirse el soterramiento de las líneas.*
- *En los Planos de Ordenación y Gestión se señalarán los ámbitos de protección y prevención arqueológica que se relacionan en la Carta Arqueológica y que se ubiquen en suelo Urbano y Urbanizable. Asimismo se delimitarán los entornos de los Bienes de Interés Declarados.*
- *En los Planos de ordenación detallada deberán incluirse las alturas de los edificios, ya que son determinaciones de la ordenación detallada.*
- *Se deberán incluir en los Planos de Gestión las determinaciones relativas al suelo urbanizable, tales como la delimitación de áreas de reparto, señalándose las Zonas verdes ya que debe constar, por ejemplo en la zona de Baños del Peral la superficie de Zona Verde de Sistema general adscrita a cada sector.*
- *Se debe justificar el cumplimiento de lo previsto en los art.24.1.c) del TRLOTAU en lo relativo a la delimitación geométrica de los sectores, que deberá responder a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta, habiéndose detectado en algunos casos las siguientes discordancias con lo señalado en la legislación:*
 - *En Baños del Peral queda clasificado como suelo rústico un espacio intersticial entre los Sectores nº 32 y nº 33, sin delimitarse su perímetro de acuerdo con lo señalado en el art.28 RP.*
 - *Los límites entre el Sector 9 Infantas, Sector nº 11 Ruidera y nº 12 no se delimitan en relación con el eje medio de una manzana, sino que dividen la misma en tres partes que inciden negativamente en la posterior reparcelación de la misma.*
 - *La delimitación del Sector 18 y la UA 36 no se ajusta al viario.*
- *No consta la superficie completa en los Planos de Ordenación y de Gestión del Sector de Suelo Urbanizable nº 36 Consolación, cuya delimitación deberá adecuarse para no incluir terrenos de la zona de servidumbre de la Autovía Nacional IV, que deben clasificarse como Suelo Rústico de Especial Protección de acuerdo con la Disposición Adicional 2ª del Reglamento de Suelo Rústico.*
- *Se deberán señalar en los planos de ordenación detallada las líneas límite de edificación de las carreteras de cualquier titularidad, debiendo excluirse de la delimitación de sectores urbanizables los terrenos que deban ser clasificados como suelo rústico de especial protección de acuerdo con la disposición adicional 2ª del Reglamento de Suelo Rústico y el art. el art.27.5 de la Ley 9/90 de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.*
- *Si se pretenden establecer zonas con una regulación Normativa diferente, (Áreas de Planeamiento Remitido), éstas deberán delimitarse también en los Planos de Ordenación, no sólo de Gestión. Por ello, han de delimitarse y señalar la*

denominación de los ámbitos de sectores y de planeamiento incorporado en los Planos de Ordenación.

- *No se comprende porqué se delimita el área de expropiación AE. 37.2, colindante con la UA.37.1.*
- *Se observa en el Plano 8 de los Planos de Gestión la existencia de unos viarios nuevos sin señalarse el modo de obtención, advirtiéndose que en el caso de generarse dos o más solares deberá delimitarse la correspondiente Unidad de Actuación Urbanizadora.*

Se han corregido las deficiencias detectadas en los planos.

OTRAS OBSERVACIONES

-Debe aportarse un plano de Áreas de reparto en suelo urbanizable, adscribiendo a ellas todos los Sistemas Generales previstos, que no se hallen en suelo urbano, y sean necesarios para las actuaciones urbanísticas previstas.

Se ha incluido esta indicación en el plano de Ordenación 5 Sistemas Generales y Áreas de Reparto.

- *Debe realizarse un documento en el que se señale específicamente la obtención de los terrenos dotacionales que califica el plan y que no hayan sido obtenidos, a fin de garantizar el correcto desarrollo urbanístico.*
-

Se encuentra detallado en cada una de las fichas correspondientes a esos terrenos.

- A la vista de la existencia de edificaciones en terrenos actualmente calificados como Zona Verde de Sistema General, como por ejemplo las localizadas en la parte norte y sureste del Parque del Este, y que quedan calificadas con una ordenanza residencial, debe garantizarse que el Plan no trata de legalizar actuaciones ilegales, ya que de acuerdo con el art. El art.179.2.b TRLOTAU en ningún caso podrán legalizarse "Las actuaciones ilegales realizadas en suelo rústico de protección, zonas verdes, espacios públicos o bienes de dominio público, servicio público o bienes comunales".

Estas construcciones se encontraban edificadas antes de la redacción de las Normas Subsidiarias, por lo que se considera un error material la calificación que se otorgaba a estas parcelas de Zona Verde de Sistema General.

Informe de febrero 2010

A continuación se adjunta la contestación al informe emitido por la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, previo al siguiente informe de mayo 2010.

CONTENIDO DE LA SEPARATA

Contestación al informe con referencia CNL-MJR, emitido por la Comisión, firmado por el Director General de Urbanismo, José Antonio Carrillo Morente, con nº de registro de salida 110.992 y fecha 5-02-10.

Copia en papel y pdf del Catálogo de Suelo Residencial Público, subsanadas correcciones.

Copia en papel y pdf de la serie de Planos de Ordenación O-1 Clasificación del Suelo Rústico con la escala adecuada.

Copia en papel y pdf del Plano de Ordenación O-5.4 de la Serie O-5 Áreas de Reparto y Sistemas generales con subsanación de correcciones.

Copia en papel y pdf de la serie de Planos de Ordenación O-4 Gestión del Suelo Urbano con subsanación de correcciones.

Copia en papel y pdf de la serie de Planos de Ordenación O-8 Estructura Viaria donde se ha incorporado el plano O-8.3 con la definición de las carreteras de los núcleos diseminados.

CONTESTACIÓN A LAS DEFICIENCIAS OBSERVADAS EN EL INFORME

Tramitación Administrativa

1. Informe de la Diputación Provincial.

Por omisión de una carretera se reitera el informe favorable de Diputación.

2. Informe de Dirección general de Carreteras

Se ha recibido ya el informe favorable, fecha de salida de registro 27-01-10, nº 79.096.

3. Informe de Organismo Autónomo de Espacios Naturales

Se ha recibido ya el informe favorable, fecha de salida de registro 25-02-10, nº 194.859.

4. Informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

Se ha reiterado la emisión del informe, tras la contestación pormenorizada de los requisitos indicados enviada el 17-12-08.

5. Informe de la Consejería de Bienestar Social.

Se ha reiterado la emisión del informe, tras la contestación realizada que se expone a continuación:

Entendiendo que la Contestación del Ayuntamiento de 15/04/2008, e incluso la carta de Fundosa de 18/12/2008, pudieran no ser suficientes, y en virtud de que se remitió por al Ayuntamiento a CBS el nuevo documento de POM sometido a nueva información pública en Agosto de 2009, TAU redacta la siguiente Contestación de 10-03-2010.

1. Se añade a las Normas Urbanísticas Generales del POM, en su Capítulo 1 del Título IV: Ordenanzas Zonales de Edificación, en el Artículo 32, el siguiente párrafo (en bastardilla la nueva redacción):

Artículo 32. **OD.** CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Toda urbanización o edificación deberá cumplir las Condiciones de Accesibilidad señaladas en el Plan Municipal Integral de Accesibilidad aprobado en 2006 por el Ayuntamiento, o normativa que lo sustituya; así como las condiciones de accesibilidad del Código de Accesibilidad, Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, de Castilla-La Mancha. Las actuaciones sobre instalaciones y edificaciones existentes buscarán cumplir esta determinación, justificando en su caso las limitaciones que impidieran su aplicación plena."

El Ayuntamiento aprobará, en el plazo de seis meses desde la aprobación definitiva del POM, una Ordenanza Municipal de Accesibilidad que recoja las condiciones del Plan Municipal Integral de Accesibilidad, incluyendo las determinaciones del aplicativo SIGMA que hagan referencia al mismo.

2. El Ayuntamiento, tal como expresa el párrafo anterior del artículo 32 de Normas Urbanísticas del POM, y con base en el artículo 16 del TRLOTAU y 97 de su Reglamento de Planeamiento, tramitará una Ordenanza Municipal de Accesibilidad, con el título "**ORDENANZA MUNICIPAL DE SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS, EN EL TRANSPORTE Y EN LA COMUNICACIÓN**", que recoja las determinaciones normativas del Plan Especial de Actuación para la Accesibilidad de Valdepeñas (PEAAV).

6. Informe de la Administración General del Estado del Ministerio de Ciencia e Innovación.

Se ha enviado solicitud de informe el 1 de marzo de 2010.

Documento de POM

7. La exigencia de Memoria Ambiental no es preceptiva según la Disposición Transitoria Primera de la Ley 2/2009 de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo, en la que se especifica que las modificaciones introducidas en esta ley no son de aplicación en los procedimientos ya iniciados a su entrada en vigor. Puesto que el Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas fue aprobado inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, no se considera aplicable el artículo 8 de la Ley 2/2009 por el que se modifica el artículo 30, 2ª, del TRLOTAU.
8. Se aporta una copia del Catálogo de Suelo Residencial Público completo, con Memoria, Planos de Ordenación Urbanística y Planos Catastrales.
9. Se aportan los planos de la Serie O-1 de Planos de Ordenación "Clasificación del Suelo del Término Municipal", a escala 1:10.000.
10. Se añade un plano a la Serie O-5, Áreas de Reparto y Sistemas Generales, el plano O-5.4 en el que se especifican las Áreas de Reparto y los Sistemas Generales asignados a cada sector.
11. Se incorporan las cotas de rasante del terreno a los planos de la Serie O-4 de Planos de Ordenación, Gestión del Suelo Urbano, no incluidas con anterioridad por omisión de la capa correspondiente de autocad.

Informe de 14 de mayo de 2010

Este informe ha sido contestado en el Documento de Aprobación Definitiva de Julio 2010. A continuación se expone el informe emitido por la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

INFORME PREVIO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS, CIUDAD REAL.

El presente informe 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.

A.-ANTECEDENTES.

Se relacionan a continuación los documentos que obran en el expediente administrativo de la Dirección General de Urbanismo relativos a la tramitación de Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas.

09-01-2008 Escrito de la Delegación Provincial de Bienestar Social en Ciudad Real remitiendo Informe Técnico **desfavorable** emitido por el Técnico en Accesibilidad relativo al POM de Valdepeñas.

- 01-02-2008 Oficio del Ayuntamiento de Valdepeñas solicitando la aprobación definitiva del POM y adjuntando expediente administrativo.
- 21-04-2008 Escrito de la Dirección General de Evaluación Ambiental remitiendo la Evaluación Ambiental Preliminar del POM de Valdepeñas.
- 30-04-2008 Escrito de la Delegación Provincial de O.T. y V. en Ciudad Real remitiendo a la Dirección General de Urbanismo la documentación administrativa y técnico del POM de Valdepeñas para su tramitación ante la CROTU.
- 08-05-2008 Escrito de la Dirección General de Urbanismo solicitando a la Delegación Provincial de O.T. y V. el envío de una copia completa del planeamiento urbanístico vigente en Valdepeñas.
- 20-05-2008 Escrito de reclamación presentado por Don José María Galán Márquez.
- 02-06-2008 Escrito de la Delegación Provincial de O.T. y V. remitiendo Inventario y documentación original del planeamiento urbanístico aprobado en la Comisión Provincial
- 25-07-2008 Escrito de reclamación presentado por Doña María de Carmen Ruiz Colmenar en representación de Agrupación Medioambiental Verde Val. Dirigido al Director General de Urbanismo.
- 07-11-2008 Escrito de la Delegación de O.T. y V. en Ciudad Real remitiendo informe **desfavorable** de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, de fecha 5 de Noviembre de 2008, en relación con el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- 18-12-2008 Informe **desfavorable** de la Delegación Provincial de Cultura Turismo y Artesanía, de fecha 28 de octubre de 2008, relativo a la Carta Arqueológica de Valdepeñas.
- 12-01-2009 Escrito de la Dirección General de Urbanismo remitiendo Informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal (18/12/08).
- 22-04-2009 Escrito de reclamación presentado por Doña María de Carmen Ruiz Colmenar en representación de Agrupación Medioambiental Verde Val.
- 09-07-2009 Oficio del Ayuntamiento de Valdepeñas solicitando informe sectorial.
- 28-12-2009 Oficio del Ayuntamiento de Valdepeñas solicitando la aprobación definitiva del POM y adjuntando expediente administrativo.
- 14-01-2010 Escrito de reclamación presentado por Doña María de Carmen Ruiz Colmenar en representación de Agrupación Medioambiental Verde Val.
- 03-02-2010 Escrito de la Dirección General de Urbanismo requiriendo la subsanación de deficiencias.
- 23-02-2010 Escrito de reclamación presentado por Don José María Galán Márquez.
- 03-03-2010 Oficio del Ayuntamiento de Valdepeñas adjuntando rectificaciones al Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- 29-03-2010 Oficio del Ayuntamiento de Valdepeñas remitiendo documentación corregida.

B.- TRAMITACIÓN (2ª Fase).

Como consecuencia de las consideraciones contenidas en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal, de la Dirección General de Urbanismo, de fecha 18 de diciembre de 2008, el cual fue remitido al Ayuntamiento de Valdepeñas el 12 de enero de 2009, se lleva a cabo la revisión de los contenidos iniciales del Plan de Ordenación Municipal, el cual, una vez corregido y adaptado a las determinaciones de la Ley 2/2009 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo, por la que se modifica el DL 1/2004, se presenta de nuevo en el Ayuntamiento para continuar su tramitación del modo que se resume a continuación:

- 30-06-2009 El pleno del Ayuntamiento de Valdepeñas acuerda APROBAR INICIALMENTE el Plan de Ordenación Municipal una vez adaptado su contenido a las determinaciones

de la Ley 2/2009 e iniciar la exposición pública del documento, así como reiterar la solicitud de los informes sectoriales oportunos.

La EXPOSICIÓN PÚBLICA del documento se lleva a cabo mediante anuncios en el semanario Canfali el día 17 de julio de 2009 y en el diario Lanza el día 11 de julio de 2009 así como su publicación en el Diario Oficial de Castilla la Mancha nº 134 del 13 de julio de 2009.

- 09-07-2009 Se remite escrito a los municipios colindantes, que se relacionan a continuación, solicitando la emisión de dictamen en relación con la nueva redacción del POM de Valdepeñas:
- San Carlos del Valle
 - Torrenueva
 - Manzanares
 - Torre de Juan Abad
 - Alhambra
 - Membrilla
 - Montiel
 - Moral de Calatrava
- 09-07-2009 Se remite escrito a las administraciones e instituciones que se relacionan a continuación, solicitando informe sectorial preceptivo en relación con el documento aprobado inicialmente:
- Ministerio de Fomento (Unidad de Carreteras del Estado en Ciudad Real).
 - Confederación Hidrográfica del Guadiana.
 - ADIF. Jefatura de Patrimonio y Urbanismo de Castilla la Mancha.
 - Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda (Dirección General de Carreteras).
 - Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda (Dirección General de Urbanismo).
 - Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda (Dirección General del Agua).
 - Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente (Dirección General de Evaluación Ambiental).
 - Organismo Autónomo de Espacios Naturales de Castilla la Mancha.
 - Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía (Delegación Provincial de Ciudad Real).
 - Consejería de Bienestar Social (Delegación Provincial de Ciudad Real).
 - Consejería de Educación y Ciencia (Delegación Provincial de Ciudad Real).
 - Diputación Provincial de Ciudad Real.
- 22-07-2009 Escrito del Ayuntamiento de Valdepeñas a la Consejería de Educación y Ciencia, solicitando informe relativo a las actuaciones previstas en el POM sobre el edificio de la UNED.
- 30-12-2010 Escrito del Ayuntamiento de Valdepeñas a la CROTU, solicitando la aprobación definitiva del POM y acompañando la documentación técnica y administrativa correspondiente
- 03-02-2010 Escrito de la Dirección General de Urbanismo, suspendiendo la tramitación del documento hasta que se subsanen algunas cuestiones pendientes del POM de Valdepeñas.
- 03-03-2010 Escrito del Ayuntamiento de Valdepeñas a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda adjuntando documentación corregida correspondiente al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Valdepeñas.
- 31-03-2010 Escrito del Ayuntamiento de Valdepeñas a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda remitiendo la documentación complementaria que se indica a continuación, en contestación al escrito de la Dirección General de Urbanismo, de fecha 03-02-2010.

- Certificados de la Secretaría General de Ayuntamiento relativos a la solicitud de diversos informes sectoriales requeridos por la Dirección General de Urbanismo
- Informes del Organismo Autónomo Espacios Naturales de Castilla-La Mancha de fecha 25 de Febrero de 2010 e Informe de la Dirección General de Carreteras de fecha 26 de enero de 2010.

C.- INFORMES RECIBIDOS DURANTE LA TRAMITACIÓN DEL POM (2ª Fase).

1.- Ministerio de Fomento. Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla la Mancha:

23-09-2009 Informe **favorable**, con algunas observaciones, del Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla la Mancha, relativo al POM de Valdepeñas, en el que se realizan una serie de observaciones que se resumen a continuación:

- o Cualquier elemento constructivo se situará por detrás de la Línea Límite de Edificación, adecuándose a lo establecido en el Estudio de Delimitación del Tramo Urbano de la A-IV.
- o Deberá adecuarse el documento a las determinaciones del Reglamento General de Carreteras y al Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.
- o Se establecen condiciones para las construcciones e instalaciones que se construyan próximas a las carreteras del estado.

23-09-2009 Escrito del Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla la Mancha, relativo al Estudio de Delimitación del Tramo Urbano de la N-IV en Valdepeñas, solicitando que se complete la documentación para continuar con el expediente.

2.- Ministerio de Fomento. Confederación Hidrográfica del Guadiana.

11-11-2009 Informe **favorable** de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, en el se señala que no se encuentran elementos que impidan el trámite normal del proyecto y, respecto a la posibilidad de utilizar recursos del embalse de La Cabezuela, se indica que existen recursos suficientes para llevar a cabo la actuación. Igualmente se hacen algunas observaciones relativas a los estudios de inundabilidad de los arroyos de Baños del Peral y La Veguilla.

3.- Ministerio de Fomento. ADIF. Jefatura de Patrimonio y Urbanismo de Castilla la Mancha.

29-07-2009 Informe **favorable** respecto a la afeción a ferrocarriles.

4.- Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda. Dirección General de Carreteras.

27-08-2009 Escrito del Servicio Regional de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, acompañando Informe **desfavorable**, emitido por el Jefe del Servicio, relativo al POM de Valdepeñas, por no cumplir estrictamente las determinaciones de la Ley 2/2009 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo.

- Observaciones:
 - o Las zonas de servidumbre de las carreteras deberán clasificarse como suelo rústico no urbanizable de protección de

- o infraestructuras o como sistema general de infraestructuras según proceda, conforme a la Ley 2/2009.
 - o Deberá acotarse, en los planos, las zona de dominio público y servidumbre, conforme a lo establecido en la Ley 2/2009.
 - o En el Plano 8-2 deberán corregirse la distancia del dominio público de la variante CM-412, adaptándola a la Ley de Carreteras.
 - o Deberá aportarse secciones transversales del desdoblamiento de CM-4117.
- 26-11-2009 Escrito del Servicio Regional de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, acompañando Informe **desfavorable**, emitido por el Jefe del Servicio, relativo al POM de Valdepeñas, reiterando algunas deficiencias de las señaladas en el informe anterior.
- Observaciones:
 - o En el Plano 8-2 deberán corregirse la distancia del dominio público de la variante CM-412, adaptándola a la Ley de Carreteras.
- 25-01-2010 Informe **favorable** de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

5.- Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda. Dirección General del Agua.

- 29-09-2009 Informe del servicio de Abastecimiento y Tratamiento de Aguas de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda., solicitando que se complete la documentación aportada para poder emitir el oportuno informe. Se señala igualmente que las redes de saneamiento de los nuevos sectores de suelo urbanizable deberán ser separativas.
- 22-10-2009 Informe del Servicio Regional de Infraestructura Hidráulica de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, relativo al abastecimiento de Agua a Valdepeñas, señalando que el servicio de abastecimiento de agua potable a Valdepeñas no es competencia de ese organismo.

6.- Aguas de Castilla la Mancha

- 12-11-2009 Informe de Aguas de Castilla la Mancha, relativo a la capacidad de depuración de Valdepeñas.

7.- Consejería de Educación y Ciencia. Delegación en Ciudad Real.

A la vista de las correcciones realizadas en el documento y del anterior informe desfavorable de la Delegación en Ciudad Real de la Consejería de Educación y Ciencia de 16-07-2009, relativo a las reservas de suelo para uso educativo y deportivo, en el que se señalaban un conjunto de deficiencias detectadas en el POM, se recibe el siguiente informe:

- 29-10-2009 Informe **favorable** de la Delegación en Ciudad Real de la Consejería de Educación y Ciencia, una vez resueltas las deficiencias señaladas en el anterior informe del 16-07-2009.

8.- Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía. Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

Como continuación de los informes desfavorables, de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, de fecha 5 de noviembre de 2008, en relación con el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos; y de la Delegación Provincial de Cultura Turismo y Artesanía, de fecha 28 de octubre de 2008, relativo a la Carta Arqueológica de Valdepeñas, se recibe el siguiente informe:

22-10-2009 Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía, informando **favorablemente** el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, y adjuntando nueva propuesta de delimitación de los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural (BICs) existentes en Valdepeñas.

9.- Consejería de Salud y Bienestar Social.

Con fecha 11 de Enero de 2008 la Consejería de Salud y Bienestar Social, emitió un Informe de Accesibilidad **desfavorable**, en el que se señala que el POM de Valdepeñas no aporta documentación concreta y suficiente que garantice el cumplimiento de la Ley de Accesibilidad ni el Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha, ni tampoco se incluyen plazos ni orden de prioridades para la eliminación de barreras arquitectónicas, señalándose además otros aspectos a considerar en la redacción definitiva del POM.

10.- Organismo Autónomo Espacios Naturales de Castilla la Mancha.

Como continuación del escrito de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de fecha 21-04-2008, remitiendo la Evaluación Ambiental Preliminar del POM de Valdepeñas, se reciben los siguientes informes

06-10-2009 Informe del Servicio Provincial en Ciudad Real, del Organismo Autónomo de Espacios Naturales de Castilla La Mancha, conteniendo una "*propuesta de contenidos específicos a incluir en el Estudio de Impacto Ambiental*".

25-02-2010 Informe **favorable** del Organismo Autónomo de Espacios Naturales de Castilla la Mancha.

11.- Diputación Provincial de Ciudad Real:

04-09-2009 Escrito de la Diputación Provincial de Ciudad Real acompañando Informe **desfavorable** relativo al POM de Valdepeñas, emitido por el Jefe del Departamento de Vías y Obras, con fecha 26 de agosto de 2009, en el que se hacen las siguientes observaciones:

- Deberán recogerse en los Planos 1, 8-1 y 8-2, las correspondientes referencias a las zonas de protección de infraestructuras, así como los datos geométricos de dichas zonas adaptados a la Ley de Carreteras de Castilla la Mancha.

D.- DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DEL POM.

El Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas, remitido a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda para su aprobación definitiva, el día 30 de diciembre de 2009, consta de los siguientes documentos:

- 1.- Expediente Administrativo del Ayuntamiento de Valdemoro.
 - Tomo I.- Expediente administrativo
 - Tomo II.- Alegaciones presentadas.
 - Tomo III.- Informes sectoriales recibidos.
 - Tomo IV.- Aprobación inicial. Informes previos y publicaciones.
 - Tomo V.- Notificaciones de la aprobación inicial del POM. Contestación de las alegaciones.
- 2.- Memoria de Información y Diagnóstico.
 - I.- Memoria y Diagnóstico.
 - II.- Análisis de planeamiento vigente.
 - III.- Análisis socioeconómico.
 - IV.- Memoria de Tráfico.
 - V.- Estudio Hidrográfico del Arroyo de la Veguilla.

- ANEXO: Concertación Interadministrativa.
- ANEXO: Participación Ciudadana.

- 3.- Planos de Información.
 - I-1 Estructura Catastral Rústica (1/50000)
 - I-2 Estructura Catastral Urbana (1/10000)
 - I-3 Situación Actual (1/10000)
 - I-4 Topografía del Suelo Urbano (1/10000)
 - I-5.1 Planeamiento Vigente (1/10000)
 - I-5.2 Desarrollo del Planeamiento Vigente (1/10000)
 - I-6 Inventario de Propiedades Municipales (1/10000)
 - I-7 Usos del Suelo y Zonas de Ordenación Urbanística (1/10000)
 - I-8 Sistemas Generales Existentes (1/10000)
 - I-9 Red de Saneamiento. Aguas Pluviales (1/10000)
 - I-10 Red de Saneamiento. Aguas Fecales (1/10000)
 - I-11 Red de Abastecimiento (1/10000)
 - I-12 Red Eléctrica (1/10000)

- 4.- Memoria Justificativa.

- 5.- Planos de Ordenación
 - O-1 Clasificación del Suelo (1/50000)
 - O-1 Clasificación del Suelo: 1 a 3, (1/20000)
 - O-3 Ordenación General de la Ordenación: 1 a 3, (1/5000).
 - O-4 Índice Gestión del Suelo Urbano. (1/15000)
 - O-4 Gestión del Suelo Urbano: 1 a 27, (1/2000)
 - O-5 Sistemas Generales y Estructurales- Áreas de Reparto: 1 a 3, (1/5000).
 - O-6 Definición de Zonas de Ordenación Urbanística (1/10000).
 - O-7.1 Alturas de la Edificación de Uso Residencial, Núcleos Urbanos (1/8000)
 - O-7.2 Alturas de la Edificación de Uso Residencial Centro Urbano (1/8000).
 - O-8 Estructura Viaria. Núcleo Urbano: 1 a 2, (1/5000).
 - O-9 Usos del Suelo Propuesto (1/10000).

- 6.- Normas Urbanísticas.
 - ANEXO: Unidades de Actuación Urbanizadora, Ámbitos de Expropiación y Estudios de Detalle.
 - ANEXO: Sectores Urbanizables.
 - ANEXO: Áreas de Planeamiento Incorporado.

- 7.- Catálogo de Suelo Residencial Público.

- 8.- Estudio de Incidencia Ambiental.

- 9.- ANEXO I.- Carta Arqueológica.

- 10.- ANEXO III.- Memoria de Infraestructuras.

- 11.- ANEXO IV.- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

- 12.- ANEXO V.- Hidrología.

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, 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 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:
 - i. Deberá describir el destino pormenorizado de cada equipamiento de SG.
 - ii. Deberá utilizarse una numeración correlativa para nombrar cada uno de los Sistemas Generales.
 - iii. El SG ZV 25 "Cerro de San Cristóbal", no está correctamente delimitado conforme lo hacen las Normas Subsidiarias vigentes.
 - iv. 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.

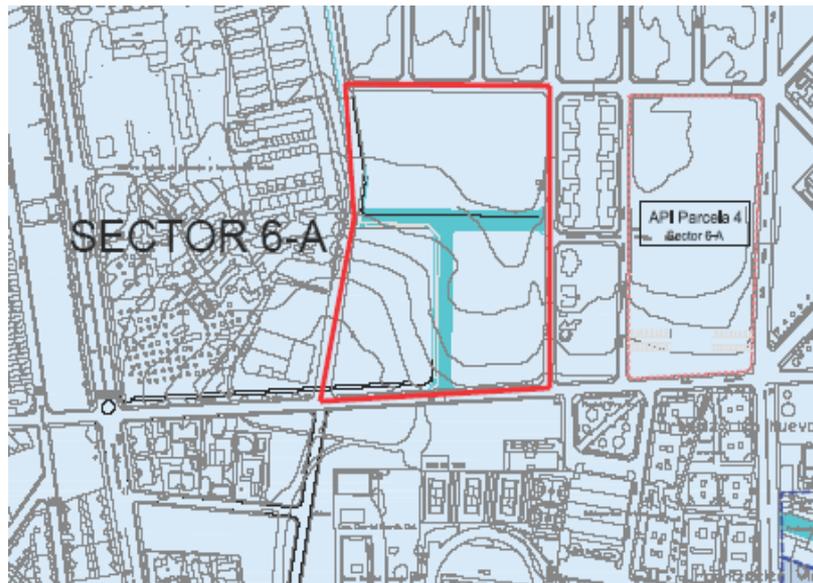
A este respecto es preciso señalar que en el apartado 3 de la memoria donde se expone la proyección realizada en el plan de población y vivienda, se señala que Valdepeñas podría alcanzar una población, en el año 2021 de 35.000 habitantes y que, a la vista de las características del parque de viviendas 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.

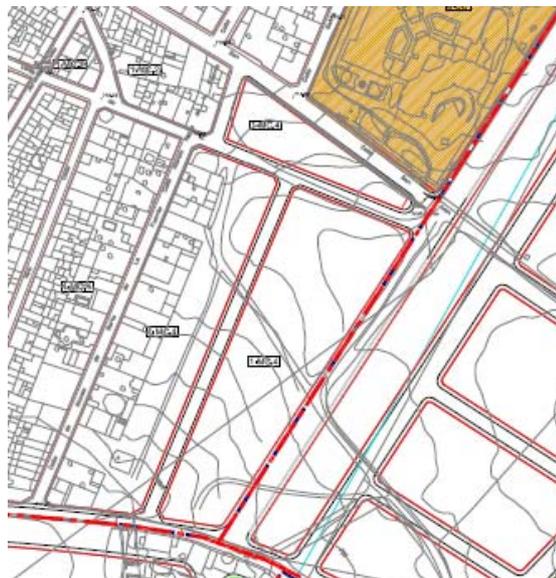
Además de otras consideraciones relativas al crecimiento propuesto en el POM, de lo señalado puede deducirse que el éste no se adapta a las determinaciones de la Ley 2/2009 puesto que en sus consideraciones y justificaciones contempla la aplicación del parámetro "densidad de vivienda", en lugar del de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



- 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.

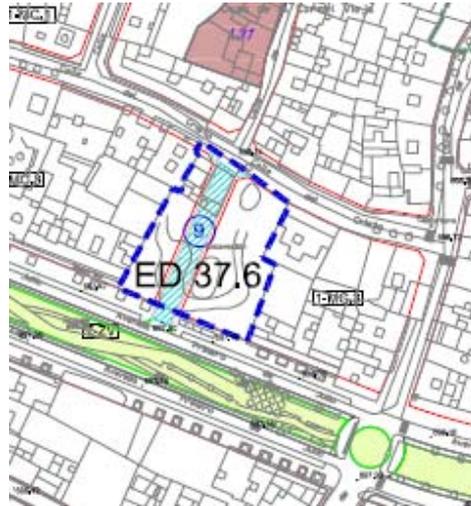


Ejemplo.- Ámbito de suelo clasificado como suelo urbano consolidado entre las calles San Juan y del General Margallo

- 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.

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.



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.

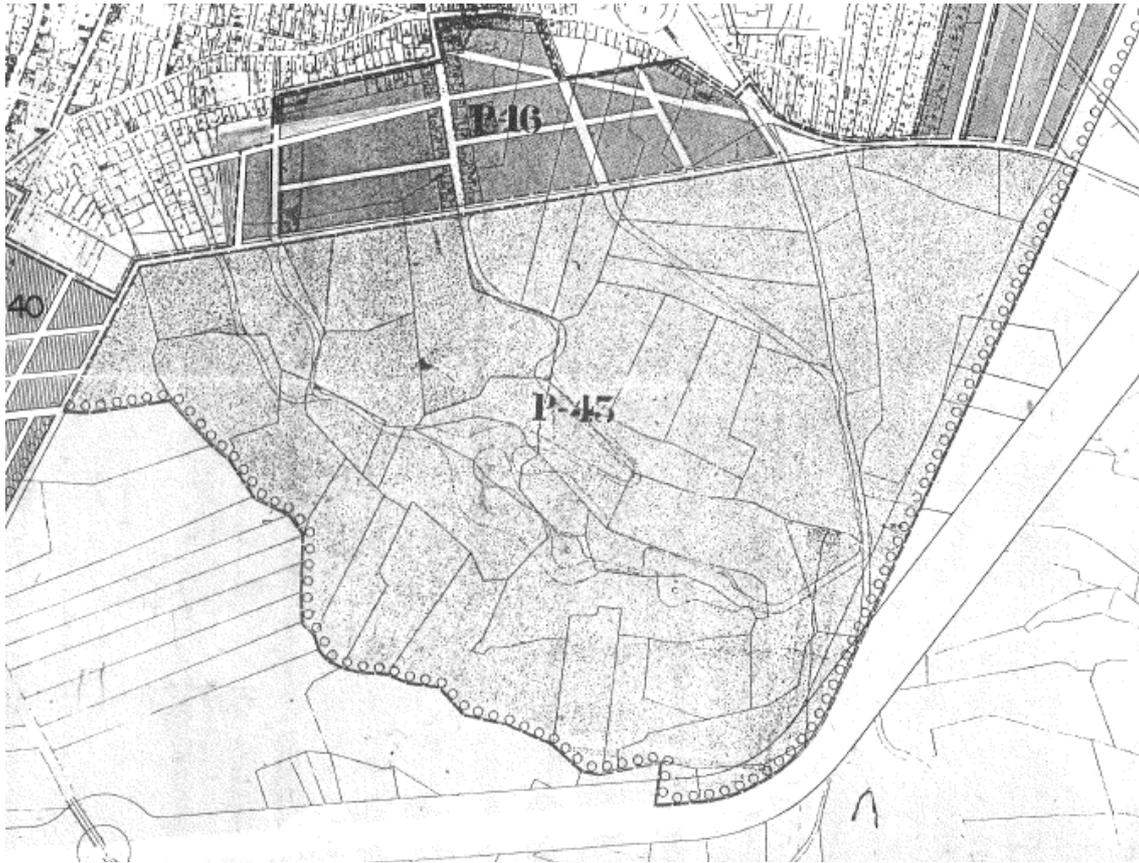
La Memoria Justificativa del POM deberá incluir una propuesta de secuencia lógica de desarrollo del suelo urbanizable, durante los próximos doce años, basándose en un orden básico de prioridades. Para ello deberá concretarse el orden en que deben desarrollarse cada uno de los sectores delimitados en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

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.

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 "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.

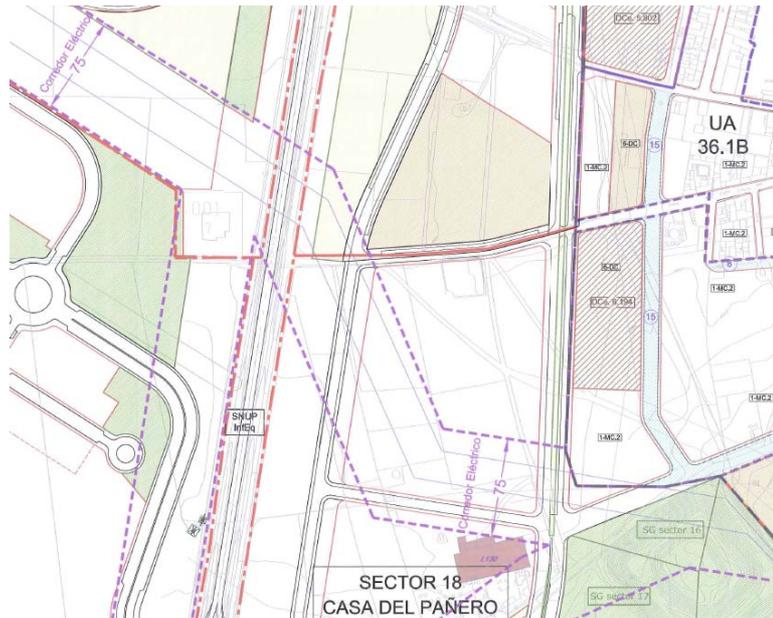
Por lo tanto se deberá completar la información aportada con lo siguiente:

- 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.
- 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.
- 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 el 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:
 - o 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.
 - o 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.

- 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 señalen, cuando 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 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
 - 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.)
 - 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.
 - 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.

8.- CONCLUSIONES.

A la vista de lo expuesto en el análisis del documento se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo la suspensión de la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas, hasta que se corrijan las deficiencias anteriormente relacionadas y se obtengan los informes de las Administraciones correspondientes.

13. Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, Dirección general de Telecomunicaciones y Tecnología de la Información

Informe favorable emitido el 30 de julio de 2010, con número de salida 258.

14. Consejería de Bienestar Social y Accesibilidad.

Se ha solicitado personalmente en dependencias del Ayuntamiento al técnico correspondiente de la Consejería, sin tener respuesta hasta el momento.

Informe de 30 de noviembre de 2010 de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda

Contestación en Documento de Aprobación Definitiva de fecha diciembre 2010.

(CROTU 30-11-2010)

4.- INFORME PREVIO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS, CIUDAD REAL.

El presente informe 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.

A.-ANTECEDENTES.

1. La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión celebrada el 14 de mayo de 2010, acordó suspender la aprobación definitiva del POM de Valdepeñas, hasta que se corrigieran una serie de deficiencias y se obtuvieran los informes pendientes de las administraciones correspondientes.

2. Con fecha de 5 de mayo de 2010, el Ayuntamiento de Valdepeñas había remitido a la Dirección General de Urbanismo copia compulsada de los siguientes informes:

- Informe favorable de la Diputación de Ciudad Real.
- Oficio remitido al Ayuntamiento por el Ministerio de Ciencia e Innovación, señalando que no existen observaciones que formular al contenido del POM.

3. El 20 de septiembre de 2010, la Dirección General de Evaluación Ambiental emite un informe relativo a la adecuación del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas a la Evaluación Ambiental Preliminar de fecha 18 de abril de 2008, realizando algunas observaciones que deberán recogerse en el documento definitivo del POM. Dichas observaciones se recogen a continuación:

- Medida Vinculante segunda:

- El POM deberá incluir en la documentación definitiva, un resumen del proyecto de la EDAR de Valdepeñas en que se compruebe claramente la existencia de un sistema de tratamiento de las aguas pluviales.
- El POM debe contemplar, en el ANEXO DE INFRAESTRUCTURAS, la obligación de redactar un "Plan Especial de Infraestructuras de Baños del Peral", que contemple la ampliación de la EDAR, al cual quedarán vinculados los sectores de suelo urbanizables delimitados en la zona.

- Medida vinculante cuarta:

- En el ámbito del sector de suelo urbanizable denominado Sector 22- "Camino de Almagro", existe un cauce o arroyo, por lo que será preciso realizar un Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas con carácter previo al desarrollo del sector.

CROTU 30/11/10 4-1

INFORME SOBRE EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS.

- El sector denominado "Parque Temático del Vino" deberá hacerse constar que la distancia al río Jabalón será, en cualquier caso, superior a 100 metros.
- En relación con el Arroyo de la Veguilla, el cauce está completamente canalizado a su paso por el casco de Valdepeñas. En el Sector 14-"El Ferial" deberá establecerse, como condición de desarrollo, la realización de un Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas".
- El "Plan Especial de Infraestructuras Baños del Peral" contendrá, entre sus objetivos, la mejora de la capacidad de desagüe del arroyo del Peral, a su paso bajo la carretera de Valdepeñas a La Solana.
- Medida vinculante quinta: El monte isla "Cerro de la Jarosa" debe clasificarse como Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Natural.
- Medida vinculante novena:
 - El Sistema General de Zona Verde "Cerro de San Cristóbal", en aras de proteger los valores paisajísticos presentes en la zona, deberá permanecer inalterado, reduciendo las áreas ajardinadas en su interior a la zona de la Ermita y evitando la apertura de caminos más allá de los necesarios, o condicionando los proyectos de ajardinamiento a un estudio de paisaje.
 - El sector de suelo urbanizable denominado Sector-15 "San Cristóbal" deberá incluir, en sus condiciones de desarrollo, la obligación de establecer una tipología de viviendas de poca altura (1 o 2 plantas), para evitar producir un impacto negativo sobre los valores paisajísticos del mencionado cerro. En el caso de proponer mayor altura, se deberá acompañar el Plan Parcial de un estudio paisajístico.
- Medida vinculante décimo cuarta: *"En general, en los suelos clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural, solo se permitirán los usos compatibles con los valores que albergan, lo que bajo esta clasificación impide expresamente la urbanización, extracción y cuantos usos supongan la destrucción de dichos valores".*
- Medida vinculante vigésimo quinta: *"Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente" (Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007)*

4. Con fecha 28 de Octubre de 2010 el Ayuntamiento de Valdepeñas remite a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda un nuevo Plan de Ordenación Municipal, aprobado en la sesión del Pleno del Ayuntamiento de Valdepeñas celebrada el 26 de octubre de 2010, señalando que en el mismo se han corregido las deficiencias recogidas en el acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo celebrada el 14 de mayo de 2010

CROTU 30/11/10 4-2

INFORME SOBRE EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS.

B.- DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DEL POM.

El Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas, remitido a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda para su aprobación definitiva, el día 30 de diciembre de 2009, consta de los siguientes documentos:

- VOLUMEN 1.- Documento de Ordenación: Textos
 - o I.- Memoria Justificativa.
 - o II.- Normativa Urbanística.
 - o III.- ANEXOS:
 - Unidades de Actuación.
 - Sectores Urbanizables.
 - Áreas de Planeamiento Incorporado.
 - Concertación Interadministrativa.
 - Participación Ciudadana.
- VOLUMEN 2.- Documento de Ordenación: Planos.
 - o 1. Clasificación del Término Municipal.
 - o 2. Clasificación del Suelo Urbano y Urbanizable.
 - o 3. Estructura General de Ordenación
 - o 4. Gestión del Suelo Urbano.
 - o 5. Sistemas Generales.
 - o 6. Zonas de Ordenación Urbanística y Áreas de Reparto.
 - o 7. Alturas de la Edificación.
 - o 8. Estructura Viaria.
 - o 9. Usos del Suelo.
- VOLUMEN 3.- Documentos de Ordenación: Anexos..
 - o Protección del Patrimonio Arqueológico.
 - o Memoria de Infraestructuras.
 - o Catálogo de Bienes Inmuebles y Espacios Protegidos.
 - o Plan Integral de Accesibilidad.
 - o Catálogo de Suelo Residencial Público.
- VOLUMEN 4.- Documentos de Información: Textos, Anexos y Planos.
 - o Memoria de Información y Diagnóstico.
 - o Planos de Información.
 - o Anexos de Información
 - Cálculo de Edificabilidades.
 - Hidrología.
 - Estudio de Incidencia Ambiental.
 - Inventario de Instalaciones en Suelo Rústico.

CROTU 30/11/10 4-3

INFORME SOBRE EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS.

C.- ANÁLISIS DEL DOCUMENTO Y CONSIDERACIONES.

Una vez analizado el contenido de los documentos que componen el Plan de Ordenación Municipal remitido a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda el pasado 28 de octubre de 2010, en relación con el acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo adoptado en la sesión celebrada el pasado 14 de mayo de 2010, cabe hacer las siguientes observaciones:

Con carácter general, el documento definitivo deberá diligenciarse evitando el uso de etiquetas opacas, que ocultan en parte los textos, cuadros y esquemas del documento, con el fin de que el mismo sea perfectamente legible.

1.- Memoria de Información y Diagnóstico.

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

- a. En la descripción que se realiza en la Memoria de las Zonas de Ordenación Urbanística existentes, falta la descripción y los datos de la ZOU-7 "INDUSTRIAL".
- b. Para el resto de las ZOUS delimitadas en el casco urbano actual, y para la comprobación de la existencia de Dotaciones Públicas suficientes, de acuerdo con los estándares establecidos en el TRLOTAU, para la edificabilidad establecida en el planeamiento anterior y, en consecuencia, estimar esta como edificabilidad de referencia, o en su defecto, la preexistente lícitamente realizada, NO se ha considerado el 100% de la edificabilidad establecida en el planeamiento anterior, sino que se ha aplicado un coeficiente reductor del 30% por entender que "no toda la edificabilidad se destina al uso global de la ZOU", computándose además, para el cálculo de las dotaciones existentes, la totalidad de sistemas generales y locales, interiores y exteriores, a las ZOUS, forzando de este modo el cumplimiento de la existencia de tales dotaciones públicas, con el fin de poder considerar la edificabilidad establecida en el planeamiento anterior, como la de referencia en el nuevo planeamiento. Para la justificación de los estándares de calidad urbana, establecidos en el artículo 31 del TRLOTAU, deberá tenerse en cuenta toda la edificabilidad de la ZOU.
- c. En la barriada de "Consolación" se han considerado para el cómputo de Dotaciones Públicas existentes de Sistemas Locales determinadas parcelas que no están dentro de la delimitación de los cascos existentes y que, posteriormente, en la propuesta de ordenación del POM, se considera suelo urbanizable.
- d. El "Cerro de las Cabezas" se ha considerado y computado como Sistema General de Zonas Verdes, aunque en los planos de ordenación no aparece como tal.
- e. En el análisis del planeamiento vigente no se determina, para prácticamente la totalidad de las actuaciones realizadas durante la vigencia de las NN.SS., si las obras de urbanización realizadas en los ámbitos desarrollados han sido recibidas o no por la administración, ni en que fecha se ha producido dicha recepción. En caso de no haberse recepcionado se deberá especificar en el POM que él o los ámbitos correspondientes se encuentran en ejecución.
- f. En el inventario de instalaciones y edificaciones del suelo rústico se incluyen un conjunto de edificaciones residenciales localizadas en el núcleo urbano

CROTU 30/11/10 4-4

INFORME SOBRE EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS.

denominado: "La Cotilla", situado en el pkm. 206 de la carretera A-4. Dichas edificaciones tienen en el documento el tratamiento de edificaciones en suelo rústico, cuando en realidad forman un núcleo urbano, al parecer ilegal, con un déficit considerable de infraestructuras y dotaciones públicas, que deberá tener el tratamiento adecuado en el POM.

- g. En la mayoría de actuaciones relacionadas en dicho inventario no se señala la fecha de la calificación urbanística, o licencia en su caso, limitándose a señalar que han pasado más de cuatro años desde su construcción. Dicha circunstancia no supone, en ningún caso, la legalización de dichas actuaciones, por lo que el POM deberá señalar que, en su caso, se deberá proceder a su regularización según establece la normativa vigente.

2.- 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. 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.
- b. En el plano denominado "I-8 Sistemas Generales Existentes" se observan las siguientes deficiencias:
 - i. Deberá incluirse en el cuadro la Zona Verde numerada con el nº 64.

En general, la escala utilizada en los planos no ha sido adecuada, ya que no permite reflejar con el suficiente detalle la información que contienen.

3.- Memoria Justificativa.

Revisado el contenido de la Memoria de Justificativa, se observan las siguientes deficiencias:

- a. En relación con la clasificación del suelo urbano, deberá reconsiderarse el régimen urbanístico de una gran parte de las unidades de actuación delimitadas por incremento de aprovechamiento (Art. 45.3.A.b), puesto que en realidad se trata de unidades de actuación urbanizadora (Art. 45.3.B). Es el caso de los siguientes ámbitos:
 1. UAU-5.2 "AGUZADERA"
 2. UA-18.2 "IES GREGORIO PRIETO"
 3. UAU-26.8 "TANATORIO".
 4. UAU-38.2 "MADRE CÁNDIDA".
 5. UAU-54.1 "BAÑOS DEL PERAL NOROESTE".
 6. UAU-57.1 "BAÑOS DEL PERAL SURESTE".
 7. UA- "P.15".
 8. UA- "P.31"
- b. En el apartado 1.2.4. deberá añadirse a la información aportada, para cada uno de los ámbitos desarrollados durante la vigencia de las NN.SS., la fecha de recepción

CROU 30/11/10 4-5

INFORME SOBRE EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS.

de las obras de urbanización, si es que las mismas se ha concluido o, en su defecto, las obras y los compromisos pendientes de ejecución, con el fin de poder determinar en el POM el régimen jurídico de aplicación en cada ámbito.

- c. En relación con el cuadro de superficies y aprovechamientos incluido en el apartado 1.4.1.1 de la Memoria Justificativa, y una vez corregidos los cálculos de la edificabilidad preexistente lícitamente realizada o, en su defecto, la del planeamiento vigente si existen suficientes dotaciones públicas, tal y como se ha señalado en este informe para la Memoria Informativa, deberán reconsiderarse los cálculos de la edificabilidad máxima asignada por el POM a cada ZOU, teniendo en cuenta el régimen del suelo resultante si se propone un incremento del aprovechamiento preexistente.
- d. En relación con lo señalado en los apartados 1.4.2 y 1.4.3. de la Memoria Justificativa, en relación con la "Densidad Poblacional", el POM deberá determinar con claridad dicha densidad para cada Zona de Ordenación Urbanística, Sector de suelo urbanizable y Unidad de Actuación en el suelo urbano. En este sentido debe considerarse, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Preliminar, apartado 13 del TRLOTAU, que: "*Salvo justificación específica y previo informe favorable de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, la densidad poblacional se calculará a razón de 3 habitantes por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales*", y no en función de la "*población existente en el suelo urbano en 2009*", como parece justificarse en los apartados señalados del POM. Si el POM lo estima conveniente, podrá mantener, además, la limitación del número de viviendas, debiendo especificar y justificar, en este caso, si esta determinación forma parte de la ordenación estructural o detallada del POM
- e. En el apartado 1.5 de la Memoria Justificativa, además de describir para cada Zona de Ordenación Urbanística propuesta en la nueva ordenación, el uso global y la intensidad edificatoria, deberá incluirse una ficha resumen para cada ZOU, en la que, de forma pormenorizada, se señalen al menos los siguientes parámetros:
 - Superficie total
 - Sistemas Generales adscritos (Comunicaciones y Dotaciones Públicas).
 - Superficie bruta.
 - Uso global.
 - Edificabilidad.
 - Aprovechamiento.
- e. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamientos tipo. De acuerdo con lo que se señala en este informe, en relación con los Anexos de Suelo Urbano y Urbanizable de las Normas Urbanísticas del POM, una vez corregidos los cálculos de superficie construida y aprovechamiento urbanístico en cada Unidad de Actuación y Sector de Suelo Urbanizable, deberán modificarse los cuadros de superficies y aprovechamientos contenidos en los apartados 1.6.1 y 1.6.2 de la memoria y justificar, 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%.

Igualmente deberá corregirse el cuadro de superficies y aprovechamientos contenido en el apartado 1.6.5 de la memoria, determinándose con claridad y justificadamente, el porcentaje de cesión de aprovechamiento que corresponde a

CROTU 30/11/10 4-6

INFORME SOBRE EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS.

cada ámbito, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 68.2 y 3, y 69.1.2.c) del TRLOTAU.

f. Señalamiento de Sistemas Generales de comunicaciones, dotaciones públicas e infraestructuras.

Corregidas las superficies construidas correspondientes a cada sector y unidad de actuación, de acuerdo con lo señalado en los apartados anteriores, deberá justificarse el cumplimiento de las reservas de suelo de Sistemas Generales de Zonas Verdes, corrigiéndose los cuadros señalados en el apartado 1.7.3 de la Memoria (Pág. 63). Dado que el documento se adaptó a la Ley 2/2009 de Medidas Urgentes en materia de vivienda y suelo, por la que se modificó el DL 1/2004; deberá considerarse para el cálculo una dotación mínima de 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad residencial total prevista en el planeamiento. Por lo tanto, deberá aplicarse dicho estándar al total de edificabilidad residencial resultante 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. Todo ello sin perjuicio de que el POM justifique otra densidad poblacional de acuerdo con lo establecido en el apartado nº 13, de la Disposición Preliminar del TRLOTAU.

No podrán computarse como Zonas Verdes de Sistemas Generales aquellos espacios que no reúnan las condiciones señaladas en el artículo 24.1 y 2 del Reglamento de Planeamiento, como por ejemplo el denominado "65. La Veguilla".

Por otra parte se comprueba que en los planos de ordenación no se ha recogido como Sistema General de Zonas Verdes el denominado 105. "Cerro de las Cabezas", que por otra parte sí se computa en el cuadro del apartado 1.7.3 de la Memoria.

4.- 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 y urbanizable 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 desaparece, no constando en las fichas de cada ámbito las afecciones correspondientes a dichas infraestructuras.

CROTU 30/11/10 4-7

INFORME SOBRE EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS.



Trazado del corredor eléctrico sobre suelo clasificado como urbano y urbanizable (Detalle del plano OE 1.9 Clasificación del suelo en el TM).

Deberá corregirse esta deficiencia, al menos señalando en la ficha de gestión de cada ámbito afectado por la infraestructura la afección correspondiente y la obligación de resolver la misma con anterioridad a la aprobación de la ordenación detallada del ámbito correspondiente

- En la serie de planos denominada: "0-4 Gestión del Suelo Urbano", no obstante lo señalado en el apartado anterior, se mantiene la delimitación de los corredores eléctricos superponiendo la clasificación del SRNUP con el SUB, donde dichos corredores atraviesan sectores y unidades de actuación, debiéndose eliminar la clasificación como Suelo Rústico no Urbanizable de Protección.

CROTU 30/11/10 4-8

INFORME SOBRE EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS.



Trazado del corredor eléctrico sobre suelo clasificado como urbano y urbanizable (Detalle del plano O 4-13 Gestión del Suelo Urbano).

- 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 y en el urbanizable con ordenación detallada, tanto en el núcleo urbano de Valdepeñas como en los de "Consolación" y "Baños del Peral" y realizarse como mínimo a escala 1/2000, debiendo aparecer, en las esquinas de las hojas, la graduación de las coordenadas X e Y.
Igualmente deberán reflejarse en esta serie de planos las secciones tipo de las diferentes categorías de vías públicas, señalando las condiciones geométricas mínimas de aceras, calzadas y bandas de aparcamiento, y justificando el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad establecidas en la Ley de Accesibilidad y Eliminación de Barreras arquitectónicas y en el Código de Accesibilidad que la desarrolla.
- En el plano denominado "OE-9 Usos del Suelo Propuesto", deberá corregirse las tramas asignadas a algunos sectores, las cuales no coinciden con las señaladas en la leyenda general del plano (Ejemplo: ver sector S-14B Golf).

5.- Normas Urbanísticas.

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

- Debe diferenciarse en cada uno de los artículos de las Normas si las determinaciones que se establecen en ellos corresponden a la ordenación estructural o detallada, con arreglo a los criterios establecidos en el artículo 24 del TRLOTAU y artículos 19 y 20 del Reglamento de Planeamiento.
- Se debe completar el documento con las Normas Urbanísticas Regulatorias de la Urbanización donde se exprese la obligación del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad reguladas en la Ley de Accesibilidad y Eliminación de Barreras

CROTU 30/11/10 4-9

INFORME SOBRE EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS.

Arquitectónicas y el Código de Accesibilidad que la desarrolla, y las Normas Urbanísticas Regulatoras de las Obras y Actividades (Arts. 43.1 y 97.3 del Reglamento de Planeamiento).

- Se debe actualizar la normativa sectorial aplicable (por ejemplo, en el art. 91.2, la Ley 29/1985 de Aguas está derogada por el RD legislativo 1/2001, TR Ley Aguas).

En el Título II.- "Condiciones Generales de la Edificación":

- (Art. 24.4) Revisar la definición de Aprovechamiento Tipo (debe ser "global ponderada").
- (Art. 25) Respecto a las condiciones de habitabilidad, debe establecerse la altura interior mínima permitida.
- Se deben prever el número de plazas de aparcamiento públicas en los nuevos desarrollos. (Art. 31 TRLOTAU y 21,22 RP). En el Art. 33, deberá incluirse la aclaración "o fracción".
- Deberán indicar las condiciones necesarias para garantizar el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad reguladas en la Ley de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas y en el Código de Accesibilidad que la desarrolla, incluyéndose, al menos, la referencia a las mismas.

En el Título IV.- "Ordenanzas Zonales de Edificación":

- Se debe concretar, para cada ordenanza, el coeficiente de edificabilidad neta por parcela, independientemente de que se incluya, además, el coeficiente de edificabilidad por planta (Art.º 46.1º R.P.).
- Se deben establecer las condiciones de aparcamiento privado para cada ordenanza.
- (Art. 40.1.1) Aclarar porqué se establecen dos coeficientes de edificabilidad distintos para la misma franja de 20m de fondo.
- Deberán indicar las condiciones necesarias para garantizar el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad reguladas en la Ley de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas y en el Código de Accesibilidad que la desarrolla, incluyéndose, al menos, la referencia a las mismas.

En el Título V.- "Régimen Urbanístico del Suelo",

- En lo que se refiere a los Sistemas Generales, el Capítulo 3 deberá contener la regulación concreta de los mismos, definiendo el modelo de gestión para la obtención del suelo y la ejecución, así como los costes previstos y el porcentaje de participación de cada sector y/o unidad de actuación a los que se adscribe cada uno de los Sistemas Generales previstos en el POM.
- Deberán rehacerse los cálculos de superficie construida, aprovechamiento objetivo y aprovechamiento tipo de cada Área de Reparto, como consecuencia de las modificaciones de dichos parámetros que deben realizarse en los sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación en suelo urbano, tal y como se indica en los apartados 7 y 8 de este informe.
En consecuencia, deberá justificarse el cálculo del porcentaje de aprovechamiento que corresponde a cada ámbito de desarrollo de acuerdo con lo procedimiento indicado en el artículo 68.b.2 del TRLOTAU.
- En el Capítulo 4. "Régimen de Protección de los B. de D.P.", deberán describirse las condiciones de afección y protección correspondientes a la red ferroviaria, las redes eléctricas y al dominio público hidráulico.

CROTU 30/11/10 4-10

INFORME SOBRE EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS.

- En el Capítulo 5.- "Zonas de Ordenación Urbanística", se señala en el artículo 92 del documento que se han definido siete ZOUs en el suelo urbano, de las que sólo se aportan las fichas de seis (falta la ZOU nº 7), y trece en el suelo urbanizable. Para todas ellas, deberán reconsiderarse los datos de edificabilidad y aprovechamiento, de acuerdo con lo señalado, para la Memoria Informativa y los Anexos de SU y SUB, en este informe, justificando para cada una de las ZOUs residenciales el cumplimiento de los límites edificatorios establecidos en el artículo 31.1. del TRLOTAU.

En este sentido debe señalarse que los datos correspondientes a las ZOUs en suelo urbano deben reflejar las nuevas condiciones urbanísticas recogidas en la propuesta de ordenación del POM y no las correspondientes al estado actual.

En el Título VI.- "Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado y ámbitos de expropiación en suelo urbano consolidado":

- (Art. 99) Las cesiones en suelo urbano deberán atenerse a lo recogido en el artículo 69 del TRLOTAU y, concretamente en lo que se refiere a la sustitución por el abono en dinero a la Administración actuante, al segundo párrafo de su apartado 1.2.c).
- (Arts. 101 y 102) Se debe aclarar el régimen transitorio de los ámbitos de SUNC en tanto no se desarrolle el instrumento de planeamiento correspondiente.

En el Título VII.- "Sectorios Urbanizables":

- (Art. 105) el Decreto 70/1999, de 25 mayo, mencionado, está derogado por el Decreto 179/2009, 24 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos en Castilla La Mancha 2009-2019.
- Los artículos 114 y 115 relativos a las afecciones de infraestructuras de carreteras y ferrocarril respectivamente, corresponden a la ordenación estructural, y no a la detallada (Art. 24.2.1) TRLOTAU y 19.2.a) del RP).
- (Art. 112) Se debe aclarar si el régimen aplicable de los ámbitos de suelo urbanizable en tanto no se desarrolle el Programa de Actuación Urbanizadora, es el establecido en el artículo 67 del TRLOTAU..
- (Art. 114.2) Deberá recabarse informe del órgano competente.

En el Título VIII, "Suelo Rústico": En general, no podrán incluirse determinaciones contrarias a la legislación vigente y, en particular, al "Reglamento de Suelo Rústico" y a la "Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico".

- Se deberá incluir expresamente que: "En general, en los suelos clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural, solo se permitirán los usos compatibles con los valores que albergan, lo que bajo esta clasificación impide expresamente la urbanización, extracción y cuantos usos supongan la destrucción de dichos valores".
- Se recuerda que en SRNUEP sólo podrán realizarse los usos expresamente permitidos por el planeamiento y la legislación sectorial (Art. 12 RSR), no bastando con que no estén prohibidos (revisar, por ejemplo, el Art. 137.8.3 respecto al uso hotelero y hostelero y revisar la especificación de los usos permitidos en todas las categorías de SRNUEP).
- No se pueden establecer condiciones menos restrictivas respecto a la superficie mínima de la finca y superficie máxima de ocupación de la misma para las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico que las señaladas en la Orden de 31-03-2003. Si se establecen condiciones más restrictivas, éstas deberán justificarse.

CROTU 30/11/10 4-11

INFORME SOBRE EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS.

- (Art. 120.2) la Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas se denomina "Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico" (y no "Instrucción de Ordenación del Suelo Rústico").
- (Art.130) Respecto a las actuaciones en suelo rústico de reserva sujetas a licencia urbanística municipal directa, es decir, sin estar sujetas a calificación urbanística, deberán atenerse a lo indicado en el artículo 64.1 del TRLOTAU. En particular:
 - Apdo. b), construcciones adscritas al sector primario, debe añadirse "que no impliquen transformación de productos" (Art. 54.1.2º.e) TRLOTAU). Revisar, asimismo, las que si requieren calificación (h>6 m) porque en éstas sí se especifica "que no impliquen transformación de productos".
 - Apdo. d) reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, debe añadirse "que no afecte a elementos estructurales o de fachada o cubierta, etc." (Art. 54.1.2º.d) TRLOTAU).
 - Apdo. f) Los usos dotacionales de equipamiento público requieren previa obtención de la preceptiva calificación urbanística (Art. 54.1.3º b) TRLOTAU), por lo que no podrán incluirse en el Art. 130 como actos sujetos a licencia urbanística municipal directa.
- (Art. 132.5) No pueden agruparse fincas no colindantes a efectos del cumplimiento de parcela mínima. Tampoco se permite la excepcionalidad de los usos "en los que concurra una utilidad pública o interés social", los mismos deberán atenerse a lo regulado en el Reglamento de Suelo Rústico.
- (Art. 133) Debe aclararse que la calificación se entenderá implícita en la aprobación las obras y servicios de titularidad pública, en lugar "obras y servicios públicos" (Art. 37 RSR).
- (Art. 134) Respecto a la definición de núcleo de población, el planeamiento establece distancias respecto a otras edificaciones distintas a las recogidas en el RSR. Según el Art. 10 del RSR podrá hacerlo justificadamente. Por tanto, se deben justificar estas distancias o bien, establecer las mismas que en el RSR.
- Se observa que algunos actos incluidos en el Art.136 "ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA" también requieren calificación urbanística (ya que en el capítulo se habla de suelo rústico en general) si bien es cierto que en los artículos anteriores ya se han especificado los actos que requieren calificación en cada categoría de suelo rústico.
- (Art. 137.2.1) La condición de "más de 20 unidades" y "con fines de reciclaje" para que el estacionamiento de vehículos se considere uso industrial no está establecida en el RSR, de manera que, según éste, el estacionamiento de vehículos "que se realice enteramente al aire libre y no requiera instalaciones o construcciones permanentes" se considera uso industrial, sin más restricciones. Por tanto, se deben justificar estas condiciones o bien eliminar las mismas.
- (Art. 140.1) la zona de protección de vías pecuarias deberá determinarla la Administración competente (Art. 5.1.a) RSR).
- (Art. 145.2.2) Los documentos que deben aportarse en la solicitud de consulta previa para actuaciones urbanizadoras en SRR, deben ser todos los enumerados en el Art. 36 del RSR (entre los indicados en el art. 145.2.2. faltan, por ejemplo, el informe de sostenibilidad económica de la actuación y el compromiso de aportaciones suplementarias al patrimonio municipal de suelo...letras e) y f) del citado art. 36.2 RSR).

CROTU 30/11/10 4-12

INFORME SOBRE EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS.

- Además, el Ayuntamiento, previamente a la resolución, deberá someter la consulta previa al trámite de información pública, recabando, al menos, los informes de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, de la Consejería competente en materia de medio ambiente y de la Administración competente que acredite la existencia de recursos hídricos suficientes (Art. 36.3 RSR).
- El Ayuntamiento no es quien debe resolver la necesidad de someter la consulta previa al procedimiento de evaluación ambiental; la Administración que debe resolverlo es la Consejería competente en materia de medio ambiente, por lo que debe corregirse el Art. 145.2.4.c).

En el Título IX, "Regulación transitoria de edificios y usos no legalizados y/o fuera de ordenación":

- (Art. 148.1) No puede exigirse la "cesión monetarizada" de la cesión del 10% del aprovechamiento de los usos existentes bajo cubierta si, una vez legalizados, se aceptan como edificabilidad preexistente. En caso contrario, sería de aplicación el régimen del SUNC por incremento de aprovechamiento donde las cesiones son de aprovechamiento y de suelo para dotaciones públicas..

6.- Normas Urbanísticas.- 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 Anexo de Unidades de Actuación, deberán completarse las fichas de gestión de cada uno de los ámbitos delimitados, justificando el régimen jurídico aplicable en cada caso, con la siguiente información:
 - Deberá señalarse la densidad poblacional de cada ámbito por aplicación del estándar de 3 habitantes por cada 100 metros cuadrados construidos residenciales o, en su caso, el que justificadamente establezca el POM.
 - Deberá justificarse en cada caso, de acuerdo con el régimen jurídico aplicable, el porcentaje de aprovechamiento destinado a la construcción de vivienda protegida.
 - Deberá justificarse en cada caso, de acuerdo con el régimen jurídico aplicable, el porcentaje de cesión de aprovechamiento urbanístico
- En el Anexo de Unidades de Actuación, deberán reconsiderarse los cálculos de aprovechamiento objetivo, en aquellos casos en los que se propone un cambio de uso, por otro de mayor o menor rentabilidad, y no sólo la edificabilidad preexistente, como es el caso de las unidades de actuación en las que se propone la transformación en residencial de antiguas bodegas.
- Hay determinadas Unidades de Actuación para las que es necesario completar la información contenida en las fichas, añadiendo todos los datos numéricos y demás condiciones (UAU P-38, UAU P-7.1 "LUIS MEJÍA", UA "GREGORIO PRIETO", UA "BODEGAS A-7").
- En general, para todos los ámbitos delimitados en el suelo urbano no consolidado afectados por las zonas de protección de las carreteras y ferrocarriles deberá tenerse en cuenta, y así incorporarse en el POM, que: *"Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica"*

CROTU 30/11/10 4-13

INFORME SOBRE EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS.

imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente" (Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007).

7.- Normas Urbanísticas.- ANEXO: SECTORES URBANIZABLES.

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

- En el apartado "1.3. Sistema General Adscrito", donde se señalan las condiciones y afecciones del Sistema General de Zona Verde denominado "Cerro de San Cristóbal" deberá señalarse, como condición de ejecución del mismo, la siguiente:

En aras de proteger los valores paisajísticos presentes en la zona, deberá permanecer inalterado, reduciendo las áreas ajardinadas en su interior a la zona de la Ermita y evitando la apertura de caminos mas allá de los necesarios. En caso de tratamiento del cerro, se deberá realizar, previamente, un estudio de paisaje, que deberá ser informado por la Dirección General de Evaluación Ambiental.

- En el Anexo de Sectores de Suelo Urbanizable, se comprueba la existencia de errores en el cálculo de la superficie construida y del aprovechamiento tipo en la mayoría de las fichas de gestión correspondientes a los sectores y, en consecuencia, en el cálculo de dotaciones públicas mínimas.

En este sentido debe señalarse que la superficie construida es el resultado de multiplicar el coeficiente de edificabilidad bruto por la superficie del sector, sin contar los Sistemas Generales adscritos, y que el aprovechamiento objetivo es el resultado de dividir la superficie construida total entre la superficie total del sector, incluidos los Sistemas Generales adscritos.

Como consecuencia de las correcciones señaladas deberán revisarse las reservas mínimas de dotaciones públicas correspondientes a cada sector y corregirse los defectos detectados en los sectores:

- 2. "El Ángel.
 - 7. "La Solana".
 - 14. "El Ferial".
 - 15. "San Cristóbal".
 - 18. "Casa del Pañero".
 - 19. "Ferrocarril".
 - 22. "Camino de Almagro".
 - 42. "Olivarera".
- Deberá señalarse, en cada una de las fichas de los sectores de suelo urbanizable, la densidad poblacional correspondiente a cada ámbito por aplicación del estándar de 3 habitantes por cada 100 metros cuadrados construidos residenciales o, en su caso, el que justificadamente establezca el POM
 - La ficha de gestión de los sectores de suelo urbanizable que tienen adscrito una parte del Sistema General de Zonas Verdes: "Cerro de San Cristóbal", deberán determinar el porcentaje del mismo que corresponde a cada uno.
 - Los sectores de suelo urbanizable localizados en Baños del Peral, deberán incluir como condición de desarrollo la vinculación del mismo al "Plan Especial de Infraestructuras Baños del Peral", entre cuyos objetivos figurarán:
 - La ampliación de la EDAR de Baños del Peral.
 - La ampliación de la mejora de la capacidad de desagüe del marco de la carretera comarcal de Valdepeñas a La Solana sobre el Arroyo del Peral.

CROTU 30/11/10 4-14

INFORME SOBRE EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS.

- El sector denominado S-14 "El Ferial", deberá incluir entre sus condiciones de desarrollo la afección del Arroyo de la Veguilla que actualmente discurre por interior del mismo y la obligatoriedad de realizar un Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas, con carácter previo al desarrollo del sector
- El sector de suelo urbanizable denominado Sector-15 "San Cristóbal" deberá incluir, como determinación estructural, la obligación de mantener una tipología de viviendas de poca altura (1 o 2 plantas), para evitar producir un impacto negativo sobre los valores paisajísticos del mencionado cerro. Se incluirá que en el caso de proponer mayor altura, se deberá acompañar el Plan Parcial de un estudio paisajístico.
- En el ámbito del sector de suelo urbanizable denominado Sector 22- "Camino de Almagro", existe un cauce o arroyo, por lo que deberá establecer como condición en la ficha de gestión del sector, la obligatoriedad de realizar un Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas, con carácter previo al desarrollo del sector.
- En general, para todos los sectores afectados por las zonas de protección de las carreteras y ferrocarriles deberá tenerse en cuenta, y así incorporarse en el POM, que: *"Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente" (Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007).*
- En el sector denominado SECTOR 38 "PARQUE DEL VINO", con uso global residencial, deberá hacerse constar que, en cualquier caso, la distancia al río Jabalón será, como mínimo de 100 metros. Y deberán corregirse las siguientes condiciones :
 - Las cesiones de suelo correspondientes a dotaciones públicas, puesto que no cumplen los estándares mínimos establecidos en el artículo 31 del TRLOTAU y 22 del RP.
 - 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.

8.- Normas Urbanísticas. ANEXO: ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO.

En el documento que acompaña a las Normas Urbanísticas del POM, denominado "ANEXO AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO", se deberá incorporar, para cada uno de los 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, la siguiente documentación:

- De los planes y documentos aprobados para el desarrollo de cada uno de los ámbitos indicados:
 - Memoria justificativa y ordenanzas edificatorias, en su caso.
 - Planos de ordenación originales o copias autorizadas.
- Certificación de la publicación de la aprobación definitiva y de la recepción de las obras de urbanización, en su caso.

9.- Memoria de Infraestructuras.

La Memoria de Infraestructuras del POM deberá contener, entre sus determinaciones, la obligatoriedad de redactar un "Plan Especial de Infraestructuras en Baños del Peral", entre cuyos objetivos deben figurar:

CROTU 30/11/10 4-15

INFORME SOBRE EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS.

- La ampliación de la EDAR de Baños del Peral.
- La ampliación de la mejora de la capacidad de desagüe del marco de la carretera comarcal de Valdepeñas a La Solana sobre el Arroyo del Peral.

A la ejecución de dicho Plan Especial de Infraestructuras quedará vinculada la ejecución de los sectores de suelo urbanizable de Baños del Peral.

D.- CONCLUSIONES.

A la vista de lo expuesto en el presente informe y de acuerdo a lo establecido en los apartados 3 y 5 del artículo 37 del TRLOTAU, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que realice el informe recogiendo las observaciones anteriores, las cuales deberán subsanarse previamente a la Orden de aprobación definitiva del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda, debiendo aportar tres copias de la documentación del POM, tanto en papel como en soporte informático, debidamente diligenciados de aprobación inicial.

Por otro lado, se recuerda al Ayuntamiento de Valdepeñas, que según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, hasta tanto no se realice la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal, así como del contenido íntegro de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del RP, éste planeamiento carece de eficacia.

Toledo, 26 de noviembre de 2010

Conforme, LA JEFA DEL SERVICIO

EL ARQUITECTO

Fdo: Virginia Cavia Cuesta.

Fdo. Tomás Saura Aparici

CROTU 30/11/10 4-16

INFORME SOBRE EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS.

III. ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

27-JULIO-2004: ACUERDO PLENARIO ADJUDICACION A TAU CONTRATO CONSULTORÍA Y ASISTENCIA PARA REDACCIÓN POM

18-NOVIEMBRE-2004: INICIO CONSULTA INSTITUCIONAL

28-JUNIO-2005: ACUERDO PLENARIO EXPOSICIÓN PÚBLICA AVANCE POM

31-ENERO-2006: ACUERDO PLENARIO EXPOSICIÓN PÚBLICA SEGUNDO AVANCE POM

12-FEBRERO-2007: PRESENTACIÓN PROYECTO PLAN ORDENACIÓN MUNICIPAL

26-DICIEMBRE-2007: ACUERDO PLENARIO APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE-2008: ACUERDO PLENARIO DE EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

JUNIO 2009: ACUERDO PLENARIO DE EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL ADAPTADO A LA LEY 2/2009