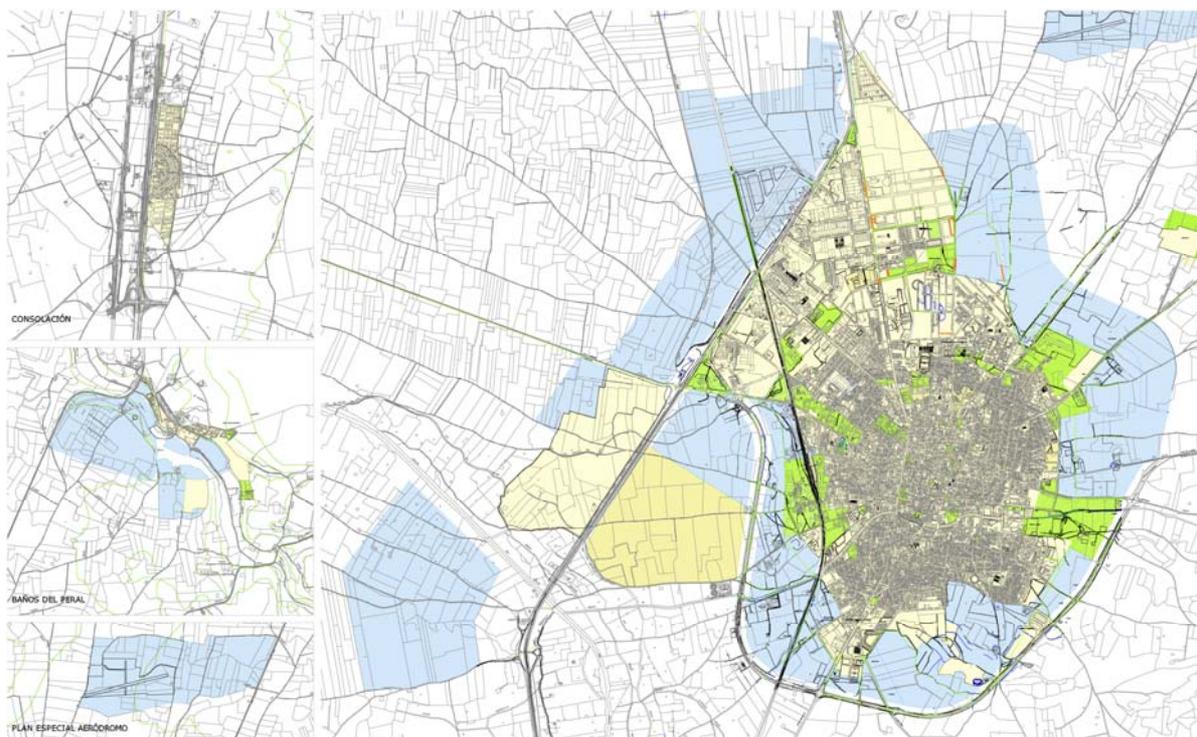


AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

ANEXO PARTICIPACIÓN CIUDADANA

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

Diciembre 2010

INDICE

1. SUGERENCIAS AL PRIMER AVANCE DEL POM	3
2. SUGERENCIAS AL SEGUNDO AVANCE DEL POM	4
3. ALEGACIONES AL DOCUMENTO INICIAL DEL POM	5
4. CONTESTACIÓN A ALEGACIONES	7
5. CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL POM DE ENERO 2009	145
6. CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL POM DE AGOSTO 2009	157
7. ALEGACIÓN DE ENERO DE 2010 A LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA	189

1. SUGERENCIAS AL PRIMER AVANCE DEL POM

El 26 de Junio de 2005 hubo un acuerdo plenario para exponer al público el Primer Avance del POM, que dio lugar a 87 sugerencias, resumidas a continuación.

RESUMEN DEL CONTENIDO DEL INFORME DE CONTESTACIÓN A SUGERENCIAS AL POM
25 de septiembre de 2005

Se ha ordenado por los siguientes contenidos:

CONTENIDO	No	%
• Unidades de Actuación y Diseño en Suelo Urbano	31	35
• Sectores Urbanizables	17	19
• Baños del Peral	4	5
• Suelo No Urbanizable	4	5
• Catálogo	23	26
• Otros		
o Sugerencias de carácter general	4	5
o Varios fuera del POM	4	5
Total	87	100

El número de sugerencias recibidas (87) es relativamente escaso para ser el primer plan de ordenación municipal en muchos años. No se aprecia rechazo a la ordenación general (excepto en las n° 14017 y 14392, clasificadas en este Informe como de tema "general"), sino únicamente reclamaciones por la afección a las propiedades concretas.

De las 31 sugerencias a las Unidades de Actuación y Suelo Urbano, la práctica totalidad es de oposición, siendo sólo tres referentes a diseño concreto en suelo urbano exterior a la delimitación de Uas, y otras cuatro ofreciendo soluciones a la ordenación propuesta de la UA. Por ello, más abajo se argumenta sobre la razón de la delimitación de suelo urbano no consolidado y la posible corrección de UAs para el Plan.

De las 23 sugerencias al Catálogo, una es ilegible, tres solicitan mayor información o proponen algún cambio en la catalogación, y tres (n° 14255, 13991 y 13992) proponen ampliar el Catálogo a otras edificaciones.

En Baños del Peral realmente sólo hay una sugerencia que afecte al planeamiento, y es la expresada por la Asociación de Vecinos de concertar una entrevista sobre el tema, que deberá celebrarse más adelante.

Destaca el escaso número de sugerencias, o reclamaciones, referidas al Suelo No Urbanizable, índice quizá de un menor conocimiento del Avance por parte de sus propietarios, y también, porque el POM apenas varía el régimen de usos y derechos anterior en este suelo. En realidad, las sugerencias recibidas se refieren fundamentalmente a la solicitud de crear nuevos pasos sobre o bajo la circunvalación ya construida, para mejora de la accesibilidad de los terrenos agrícolas próximos.

2. SUGERENCIAS AL SEGUNDO AVANCE DEL POM

El Segundo Avance se expone al público mediante acuerdo plenario el 31 de enero 2006. Se dan 49 sugerencias que se resumen a continuación.

RESUMEN DEL CONTENIDO DEL INFORME DE CONTESTACIÓN A SUGERENCIAS DEL POM- 30/03/06

Se ha ordenado por los siguientes contenidos:

CONTENIDOS	%	Nº
Unidades de Actuación	42%	20
Sectores Urbanizables	14%	7
Baños del Peral	12%	6
Suelo No Urbanizable	4%	2
Catálogo	18%	9
Otros	10%	5
TOTAL	100%	49

La cantidad de sugerencias recibidas acerca del segundo Avance es casi la mitad de las recibidas en el primero, situación debida a que los ciudadanos perciben el segundo con carácter de mayor profundización en la ordenación de la ciudad.

En general las sugerencias del 2º Avance son de mayor concreción con referencia a temas que se van a tratar en adelante, como ordenanzas y diseño del suelo urbano (9 sugerencias, 18%). Hay un 22% de sugerencias (11) referidas a modificación de viarios por su trazado o por su necesidad. En 8 sugerencias se hace mención a la modificación del límite del ámbito de la Unidad de Actuación que le afecta, proponiendo en la mayoría de los casos la disgregación del ámbito. Como es lógico, la mayoría de sugerencias se ubican en el suelo urbano, realizadas por propietarios afectados por el Suelo Urbano No Consolidado en las Unidades de Actuación.

En Baños del Peral hay dos sugerencias referentes a la modificación de clasificación del suelo de ciertos terrenos respecto al primer Avance.

Hay dos sugerencias sobre los corredores eléctricos diseñados ya que invaden parte de las fincas ubicadas en ellos.

Cuatro sugerencias solicitan la inclusión de parcelas en el POM (sujetas a clasificación de suelo urbanizable).

El Suelo No Urbanizable vuelve a ser el caso de menor reclamación, probablemente por el poco interés que suscita entre los propietarios activos.

Las sugerencias al catálogo son en gran parte para ser excluidas del mismo, mientras que otras solicitan mayor depuración en los criterios de catalogación, así como las actuaciones permitidas.

El Plan se da a conocer al público en general en una presentación formal el 12 de febrero de 2007.

El acuerdo plenario para la aprobación inicial del POM se da el 26 de diciembre de 2007.

3. ALEGACIONES AL DOCUMENTO DEL POM

Se han recibido 102 alegaciones, 82 registradas en mayo de 2007 y 14 fuera de plazo, recibidas en febrero de 2008, posteriormente se han recibido 6 alegaciones más. Se han admitido un 60% en su totalidad y un 3% en parte; se han denegado un 26% de las alegaciones y un 11% ha quedado sin acción.

UAs	Sector	SNU	Baños del Peral	Catálogo	Otros
53 alegaciones 52%	11 alegaciones 10,8%	2 alegaciones 2%	8 alegaciones 7,8%	16 alegaciones 15,6%	12 alegaciones 11,8%

Nota aclaratoria:

Se han agrupado las alegaciones en cuatro grandes bloques:

- Suelo urbano: aquellas alegaciones que incidan sobre ámbitos ubicados en el suelo urbano consolidado. Temas sobre ordenanzas y condiciones urbanísticas.
- UAs: alegaciones que versen sobre suelo urbano no consolidado, en Unidades de Actuación Urbanizadora. Inclusión/exclusión de parcelas, modificación de límite de ámbito.
- Sectores: las que soliciten modificaciones sobre ámbitos ubicados en suelo urbanizable; desplazamiento de viario, relocalización de dotaciones públicas, modificación del límite de sector, conservación de edificaciones existentes.
- General: alegaciones cuyo contenido se base en cuestiones generales o temas diversos, sobre objetivos del POM y criterios de planeamiento.

El total de alegaciones recibidas asciende a 57, de las cuales casi la mitad tratan sobre la solicitud de la modificación de la ordenación propuesta ya que invaden parte de una parcela, existen calles trazadas sobre la vivienda a conservar o solicitan la incorporación de la totalidad de su parcela en el ámbito clasificado.

Hay un tercio de alegaciones dedicadas al suelo urbano no consolidado, de las que 6 versan sobre el ámbito de El Alto, alegando la mayoría cambios de alineaciones para respetar su cercado. Dos alegaciones son iniciativas presentadas para que sean recogidas en el POM.

Un 21% de alegaciones están referidas al suelo urbano, y tratan sobre ordenanzas y propuestas de modificaciones para aumentar la edificabilidad.

Hay tres alegaciones de carácter general que hacen una revisión al POM completo.

Entre las alegaciones referentes a Unidades de Actuación o sectores, nueve están relacionadas con la inclusión o exclusión de parcelas. La mayoría solicitan incluir la totalidad de la parcela ya que se ha trazado el límite por parte de ella; la LOTAU no permite la clasificación de suelo según parcelas catastrales, sin embargo, el planeamiento de desarrollo aplicable a cada ámbito puede modificar esta circunstancia siempre que exista justificación adecuada.

De las alegaciones que tratan sobre modificación de viario o reubicación de dotaciones públicas la mayoría solicitan que su vivienda o edificación sea respetada; se ha tratado en la medida de lo posible modificar el trazado viario o la ordenación y satisfacer estas alegaciones. Sobre este tema se han registrado 14 alegaciones, que suponen el 25% del total.

Se han presentado dos alegaciones fuera de plazo, recibidas en febrero de 2008, que se contestan al final del documento. Ambas versan sobre modificación de alineaciones, y dado el estado de tramitación en que se encuentra el Plan, está justificado tenerlas en consideración.

4. CONTESTACIÓN A ALEGACIONES

RESUMEN DEL CONTENIDO DEL INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES DEL
POM- 02/04/07

Se ha ordenado por los siguientes contenidos:

CONTENIDOS	%	Nº
Unidades de Actuación	52,0	53
Sectores Urbanizables	10,8	11
Baños del Peral	2,0	2
Suelo No Urbanizable	7,8	8
Catálogo	15,6	16
Otros	11,8	12
TOTAL	100%	102

CONTESTACIÓN	cantidad	%
ACEPTADAS	27	26,5
ACEPTADAS PARCIALMENTE	16	15,7
DENEGADAS	52	50,9
SIN ACCIÓN	7	6,9
TOTAL	102	100,0

Listado de alegaciones por tema de referencia

UA 14.1-14.2	6559
UA 24.1	6957
UA 25.3	6272 6529
UA 26.4	6271 6619
UA 26.5-26.7	6441
UA 30.4	5623 6523
UA 31.2.A	6451
UA 31.2.B	6452
UA 31.2.C	6438
UA 31.4	5275
UA 31.5	5865
UA 31.10	5171 6510 6619
UA 31.11	4737 6369 6403 6408 6409 6534 6604
UA 32.1	6596
UA 37.1	5399 5401 6537
UA 37.3	6015 6146 6400 6411 6522
UA 37.5	5403 6406 6415 6531 6539 6540 6541 6542 6543 6544
UA 37.6	6398
UA 37.8	6530
UA 38.1	6275
UA 38.2	6276
Baños del Peral	5488 5494 6260 6273 6412

	6471 6514 6533
Catálogo	5624 5854 5869 5985 5987 5996 6075 6077 6274 6293 6316 6403 6406 6408 6414 6507 6509 6522 6535 6539 6540 6541 6542 6543 6544 6546 6598 6601

CONTESTACIÓN A ALEGACIONES

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 4601

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicita que se incorpore a la superficie de su parcela los metros cuadrados cedidos en su día para la urbanización de un vial asfaltado en el Camino del Ratón, para que a efectos de reparto en el desarrollo del sector se tenga en cuenta la superficie original de la parcela.

RESPUESTA:

SIN ACCIÓN. Esta solicitud deberá exponerla en el momento de redactar el Proyecto de Reparcelación (art. 92 y siguientes del TRLOTAU), aportando documentación que avale los metros de la parcela existente y que hubiesen sido cedidos sin compensación, y que deberán formar parte del valor de las propiedades aportadas, ampliando en su caso el área de reparcelación, pero no la superficie del sector.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS SEPTIEMBRE 2007
INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada	4640
---------------	------

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Observa que la ficha de la UA 18.1 debe recoger las condiciones del convenio firmado por la propiedad y el Ayuntamiento por el que se deciden condiciones constructivas que difieren de la ordenación presentada al público del POM.

RESPUESTA septiembre 07:

ACEPTADA

El POM mantiene las condiciones del convenio suscrito entre la propiedad y el Ayuntamiento, con las siguientes salvedades:

El coeficiente de edificabilidad atribuida en la ficha se aplica a la totalidad de la parcela, y corresponde al aprovechamiento medio sobre parcela neta establecido en el citado convenio. El aparcamiento mínimo y la dimensión de los patios será la establecida en la normativa general del POM.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 4660

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Su vivienda queda afectada según el POM por una zona verde; el propietario alega que en el momento de la construcción de la vivienda, en 2002, tuvieron en cuenta el límite registrado como zona verde en las Normas Subsidiarias.

RESPUESTA:

ACEPTADA. La diferencia de superficies alegada proviene de un problema de georreferenciación. Aun cuando los planos del Plan de Ordenación Municipal no reflejen exactamente el replanteo anterior, la definición del terreno cedido sigue siendo la de escritura de cesión al Ayuntamiento, de acuerdo al Proyecto de Reparcelación del Sector 7 del planeamiento vigente. Tal definición es la que deberá recoger el Proyecto de Reparcelación.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 4737

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicita la exclusión de su parcela de la Unidad de Actuación 31.11 en la plaza Veracruz.

RESPUESTA:

ACEPTADA. Se ha reconsiderado la actuación propuesta en la plaza Veracruz, suprimiendo la Unidad de Actuación, para preservar los inmuebles y mantener las características estéticas del entorno de la iglesia Veracruz.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 4814

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Incumplimiento de procedimiento de exposición al público establecido en el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

RESPUESTA:

DENEGADA. Los documentos que dice faltar el alegante, fueron expuestos en información pública en 2006, donde también se personó el alegante, por lo que parece difícil sostener que no existen.

Los planos de ordenación cuya escala se discute, están situados en la web municipal, donde se pueden editar a cualquier escala deseada.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 5171

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicitan justificación en la inclusión de su vivienda en la Unidad de Actuación 31.10, aún cuando se manifiesta conforme con las actuaciones urbanísticas proyectadas por el POM.

RESPUESTA:

DENEGADA

1. El POM justifica esta Unidad de Actuación Urbanizadora con aumento de edificabilidad correspondientes a las cesiones para obtener suelo para la realización de una plaza que dé continuidad a la de Veracruz, ordenando una zona congestionada. La argumentación de la Memoria sobre el déficit de arbolado está basada en datos empíricos de diversas ciudades, y constituye un diagnóstico urbanístico sobre el que establecer determinaciones de ordenación urbana para las que está facultado el Ayuntamiento. No se trata, por tanto, de un estándar legal, ni así se propone en la Memoria, sino del resultado de un análisis. Quizá la justificación de esta Actuación Urbanizadora peque de escueta, pero no por ello tiene menor fuerza dada su ubicación en pleno centro urbano, el más desprovisto de espacios libres, y dada la existencia de fincas de entidad suficiente para articular una Actuación Urbanizadora con los siguientes efectos de equidistribución en su ámbito.

Este ámbito se ha considerado para una Actuación Urbanizadora siguiendo el criterio señalado en la Memoria: "En caso de encontrar zonas interiores al núcleo urbano... que por razones de reordenación o incluso cambio de uso con aumento de edificabilidad requieran nueva urbanización, nuevas cesiones y reparcelación, éstas se han delimitado como Suelo Urbano No Consolidado, constituyendo Unidades de Actuación Urbanizadora."

2. Respecto al documento al que se alega, se incrementa ligeramente el coeficiente de edificabilidad a 3,20 m²t/m²s de modo que se mantenga la existente, y en consecuencia se reduce la zona verde prevista en la nueva ordenación. La edificabilidad, contrariamente a lo alegado, mantiene la misma que se aplica en los predios colindantes.

La nueva ordenación, y la mayor altura de edificación (seis plantas y ático) añade rentabilidad a esa superficie edificable.

El sistema de ejecución, es de gestión indirecta, pudiendo actuar el Ayuntamiento por reparcelación forzosa en caso de que se incumpliesen los plazos. En el caso de las plazas, en las que se incluye la UA 31.10, el método de gestión es por actuación directa, como indica la ficha.

3. Tal y como establece el Anexo de Actuaciones Urbanizadoras, la delimitación de las Unidades de Actuación se refiere a la manzana en que se localiza el ámbito de suelo urbano no consolidado, de acuerdo a lo establecido por el TRLOTAU, y de acuerdo a la definición de manzana establecida por el Reglamento de Planeamiento. Pero también, tal y como indica el Reglamento de Planeamiento para el caso de Estudios de Detalle, las determinaciones de la ficha de cada UA excluyen aquellas parcelas o predios colindantes de su manzana con condiciones de ordenación que no requieren alteración, ni participan en la equidistribución por no ser afectadas por las cargas y beneficios de la actuación.

En consecuencia, las condiciones establecidas por la ficha de cada Unidad de Actuación se refieren única y exclusivamente a las parcelas o parte de ellas incluidas en la delimitación gráfica de los planos de ordenación del POM, de predios afectados.

4. Es inexplicable el argumento de falta de soleamiento de la zona verde prevista, con una orientación lineal norte-sur, de máximo soleamiento.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 5274

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicita la variación del trazado de un viario que afecta a su finca que se traza sobre parte de la edificación, un pozo artesano y árboles protegidos.

RESPUESTA:

ACEPTADA. Se ha reconsiderado la ordenación del Barrio de San Pedro, modificando el viario y las superficies de cesión aplicables a la Unidad. Concretamente, se modifica la ubicación del viario que afecta a la vivienda del alegante, traspasando dicho viario a la parte oeste de su finca.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS SEPTIEMBRE 2007
INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada	5275
---------------	------

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicita la exclusión de su vivienda de la Unidad de Actuación 31.4 ya que según conversación mantenida con el Alcalde, su casa quedaría colindante con una plaza pública pero no tendría que estar incluida en la Unidad de Actuación.

RESPUESTA:

DENEGADA. La exclusión de dicho inmueble dejaría una fachada en medianería a la plaza prevista, sin derecho a la apertura de huecos a dicha plaza. Su nueva medianería será el escaparate a la nueva plaza, con el consiguiente aumento de valor del inmueble, que justifica su inclusión en la UA.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 5296

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicita la exclusión de su parcela sita en la esquina sureste del Parque del Este de la Unidad de Actuación 38.1, la recalificación en suelo urbano ya que actualmente está calificada como zona verde, y la modificación del trazado del viario que pasa por encima de su vivienda ya que habría que demolerla para la ejecución de dicho vial.

RESPUESTA:

ACEPTADA. Se reconsidera el trazado del viario propuesto, modificando su entronque de la calle Altillo con el de la calle Cencibel, respetando la vivienda existente. Se recalifica el suelo de dicha parcela entendiendo que se debe respetar la vivienda existente, debido a que la propiedad cedió en su tiempo suelo para realizar el Parque del Este. Se excluye la parcela en su totalidad de la Unidad de Actuación debido a que no se considera procedente la inclusión de una construcción consolidada en las operaciones de mejora del Casco Urbano. La calificación de la parcela queda con ordenanza de Manzana Cerrada.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS SEPTIEMBRE 2007
INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada	5349
---------------	------

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicita subsanar el error de haber incluido parte de su parcela en zona verde local, y ajustar el POM a lo establecido en el sector 7 de las Normas Subsidiarias de 1984.

RESPUESTA:

ACEPTADA. La diferencia de superficies alegada proviene de un problema de georreferenciación. Aun cuando los planos del Plan de Ordenación Municipal no reflejen exactamente el replanteo anterior, la definición del terreno cedido sigue siendo la de escritura de cesión al Ayuntamiento, de acuerdo al Proyecto de Reparcelación del Sector 7 del planeamiento vigente.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS SEPTIEMBRE 2007
INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada	5350
---------------	------

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicita subsanar el error de haber incluido parte de su parcela en zona verde local, y ajustar el POM a lo establecido en el sector 7 de las Normas Subsidiarias de 1984.

RESPUESTA:

ACEPTADA. La diferencia de superficies alegada proviene de un problema de georeferenciación. Aun cuando los planos del Plan de Ordenación Municipal no reflejen exactamente el replanteo anterior, la definición del terreno cedido sigue siendo la de escritura de cesión al Ayuntamiento, de acuerdo al Proyecto de Reparcelación del Sector 7 del planeamiento vigente.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 5373

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicita la supresión del vial propuesto que divide en dos los sectores 20 Estación y 19 Ferrocarril.

Se solicita la reducción del porcentaje de vivienda de protección pública aplicable al sector 20 al 25% o incluso supresión debido a que la necesidades se cubren con la operación de 700 viviendas públicas que va a realizar SEPES en el sector 19 Ferrocarril. En caso de denegación se solicita el descuento del 10% como alude el punto 1 de Condiciones Generales del anexo de Sectores Urbanizables.

Solicitan información sobre la inclusión o no, de la zona dotacional grafiada al sur.

RESPUESTA:

ACEPTADA PARCIALMENTE

La ordenación del viario local en el Plan de Ordenación Municipal alegado no es vinculante, y podrá ser reordenada por el correspondiente Plan Parcial. De todos modos, se admite suprimir la parte norte de ese viario, precisamente la parte que se proponía sobre el sector 20 y al que se alega.

No se admite mayor reducción del porcentaje de vivienda de protección pública, que viene establecida por ley, siendo aplicable a todos los sectores urbanizables con independencia de que uno se destine a este régimen de vivienda en su totalidad.

El sector 20 incluye una franja dotacional adyacente a la zona verde prevista como colchón al viario de conexión entre el sector 19 y la estación de ferrocarril. Esta zona dotacional se complementa con la zona prevista en el sector 19 y la de la Unidad de Actuación al sur del sector 20.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 5399

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

El alegante expone que debe ceder más del 50% de su finca para la realización del viario de prolongación de la calle Constitución, hecho al que se opone a no ser que el Ayuntamiento corra con los gastos de indemnizaciones a los vecinos afectados, así como los gastos de urbanización; en tal caso el propietario cedería el suelo de viario que en su caso correspondiera.

RESPUESTA:

DENEGADA

Esta operación es considerada por el Ayuntamiento de gran importancia para la mejora de circulación rodada en la ciudad, por lo que se ha procedido a considerar la actuación de la apertura del vial como cesión pública, producida por el aumento proporcional de edificabilidad aplicable a la Unidad. El cargo de la urbanización de la calle será decidido en el momento de la reparcelación, en función de la rentabilidad de la operación completa.

El sistema de gestión es por ejecución directa, salvo que la propiedad solicite ejecutar el desarrollo, en cuyo caso el Ayuntamiento, a tenor de la valoración de esta carga sobre la capacidad de desarrollo del terreno restante, urbanizará la calle, y podrá minorar la cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo establecido por ley, y acudir a otras formas de compensación si fueran legalmente exigibles.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 5401

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Se opone a la expropiación de su finca para la apertura del vial de conexión entre la calle Constitución y la Avda. Primero de Julio. Alega que el solar restante que quedaría de su finca es de 50 m², superficie inservible para la edificación de otra construcción.

RESPUESTA:

DENEGADA.

La expropiación de dicho inmueble es vital para la operación de mejora circulatoria propuesta en Valdepeñas, por lo que, alternativamente a la reparcelación forzosa, se propone llegar a un acuerdo mediante convenio con el propietario, trasladando la edificabilidad a otra ubicación o monetizando el valor de dicho inmueble.

En la reparcelación se delimitan parcelas de superficie inferior a la mínima, que se revierten a los propietarios según la compensación de edificabilidad correspondiente.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 5403

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicita ser excluido de la UA 37.5 Escuelas/Castellanos por no beneficiarse del aumento de edificabilidad otorgado por las 3 plantas asignadas, y por perjudicarle la existencia de arrendamientos en otras fincas de este ámbito. Alternativamente, propone que el Ayuntamiento se haga cargo de las cargas de indemnización a arrendatarios u otras. Alega vulneración del principio básico de equidistribución.

RESPUESTA:

DENEGADA CON CORRECCIONES. La finca de c/ Castellanos 6, hoy nº 8, es parte del apretado entorno de la Plaza de España, entorno en el que el Plan de Ordenación Municipal tiene por objetivo la liberación de espacio y la creación de soportales comerciales que le den vida al centro de la ciudad. La exclusión del edificio alegado, central al ámbito, desarmaría ese objetivo general.

La equidistribución supone precisamente aportar cada finca con las cargas y atributos actuales, distribuyéndose equitativamente entre todas las propiedades la carga de indemnización de los arrendatarios y demoliciones necesarias. En caso de que se incumplieran los plazos señalados por el POM para presentación de este PERI, podrá el Ayuntamiento aplicar el sistema de actuación directa, con reparcelación forzosa, por tanto asumiendo cargas y beneficios de la actuación.

Por otro lado, habida cuenta de que es difícil ajustar la nueva superficie edificable a las alturas asignadas, se corrigen éstas, aumentando a cuatro plantas (baja más tres, más ático), con lo que no aumenta la edificabilidad de la UA pero facilita su desarrollo.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 5476

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Empresa dedicada a la reparación de vehículos industriales en el sector 22 Camino de Almagro solicita una solución que satisfaga tanto al Ayuntamiento como al taller, o una aclaración sobre su posible futuro.

RESPUESTA:

ACEPTADA. Se reubica la zona verde prevista, respetando la parcela existente. No obstante se mantiene la parcela en suelo urbanizable, pudiendo mantener la edificabilidad y la construcción existentes, pero participando en los costes de urbanización, en proporción a la edificabilidad actual, ya que la modificación de la rotonda de la entrada desde Ciudad Real se considera de gran relevancia en el desarrollo de la zona oeste de Valdepeñas. El acceso actual al taller será modificado con previsión de acceso desde el sur.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 5488

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicita la inclusión de una parcela de siete hectáreas, plantadas de pinos, que fue declarada urbanizable en las Normas Subsidiarias, pagándose contribución como urbana de seis mil metros cuadrados hasta la actualidad.

RESPUESTA:

DENEGADA. La ordenación del Avance se ha variado en función de las sugerencias recibidas, decidiendo reducir el suelo urbanizable por no aparecer como necesaria tanta superficie. La parcela en cuestión se encuentra en suelo no urbanizable de especial protección cultural, incluida en un ámbito de protección arqueológico, denominado A 20, "Las Aguas". Se insta al alegante a consultar la Carta Arqueológica elaborada por encargo municipal, anexo del POM.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 5494

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicita que se añada la totalidad de las parcelas a las edificaciones en suelo urbano, calificadas como zona verde, situadas en el paraje del Peral, en base a la estrechez del terreno que queda entre el camino del Pocico y la zona verde en la que se ha incluido la parte de las parcelas objeto de esta alegación.

RESPUESTA:

DENEGADA. La calificación de zona verde significa que esa carga deberá repartirse entre todas las propiedades que forman parte del ámbito de equidistribución. La ley no permite hacer edificable una zona anegable, por lo que la propiedad sale beneficiada de esta calificación.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS SEPTIEMBRE 2007
INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada	5623
---------------	------

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Para la UA 30.4. Torrecilla, los alegantes interpretan como error la asignación de edificabilidad del POM, un 55% menor de lo que entienden disponían previamente; y solicitan excluir la franja del Paseo de la Estación del ámbito de la UA por estar totalmente consolidada.

RESPUESTA:

ACEPTADA. Se incorporan las Áreas de Planeamiento Remitido a los Planos de Ordenación del POM, por lo que la zona mencionada del alegante queda incluida en el APR 5.1 Mari Sánchez, cuya normativa se refleja en el Anexo respectivo.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 5624

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicita la desprotección del inmueble A-122 en c/ Constitución 40 ya que ha solicitado una licencia de demolición por su estado ruinoso, aunque acepta la reintegración en la futura edificación de los dos miradores existentes en la planta primera.

RESPUESTA:

DENEGADA.

Se considera que la fachada se encuentra en óptimas condiciones, soportando la rehabilitación de la misma, lejos de encontrarse en situación ruinoso. Las cualidades de la fachada aportan a la imagen de la ciudad unas características homogéneas que merecen su preservación.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 5854

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicita la reconsideración de la catalogación impuesta al inmueble de su propiedad, I.129, en base a que la época de dicho inmueble es reciente (1942) y patios e interiores no guardan ninguna singularidad histórica. Defiende que la catalogación del inmueble se rebaje a nivel ambiental.

RESPUESTA:

ACEPTADA

La catalogación integral tenía en cuenta el que éste edificio es el ejemplo más representativo de arquitectura racionalista, tal como había instado la solicitud de la misma alegante, y apoyado por la información aportada por el Colegio de Arquitectos. No obstante, es cierto que la característica relevante del edificio es la fachada, por lo cual se accede a modificar el nivel de catalogación a Ambiental.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 5865

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Ajustar el contenido de la ficha correspondiente a la Unidad de Actuación 31.5 a la propuesta arquitectónica que se adjunta.

RESPUESTA:

ACEPTADA PARCIALMENTE. Se admite en parte la ordenación propuesta con variaciones señaladas en el plano de ordenación del POM, con siete plantas más ático. Excepcionalmente, si se justificase la incapacidad para materializar toda la edificabilidad, se admitirá la ocupación bajo cubierta en el espacio sobre el ático, computando dicho espacio para la edificabilidad total.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 5869

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicita que se reconsidere la protección parcial aplicada al inmueble de su propiedad cuyo grado en los Avances aparecía como ambiental. Advierte que la cancela de hierro y el patio de columnas, elementos por los que se ha aumentado el grado de protección, no existen en el momento de la compra del inmueble. La ficha de catálogo corresponde a la P.48.

RESPUESTA:

DENEGADA. Se mantiene la protección en grado parcial ya que los elementos citados existían en el momento de la catalogación.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 5983

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Propietario de la finca situada en calle Chalanés nº 29, alega que habiendo cedido casi la totalidad de la parcela al Ayuntamiento, y habiéndole sido propuesta una recalificación de la parcela, no se contempla dicha calificación en el POM. En la vivienda habita una familia en la actualidad y necesita urgentemente reformas en la cubierta, por lo que solicita se recalifique la parcela para que dichas obras puedan llevarse a cabo.

RESPUESTA:

ACEPTADA

Se excluye dicha parcela de la Unidad de Actuación 38.1 y se modifica el trazado de la calle prevista ya que se considera el entronque con la calle Cencibel de mayor relevancia que con la calle Altillo, solución más adecuada para los problemas señalados.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 5985

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicita la exención de pago del IBI en su inmueble por ser catalogado y la licencia de obras que puedan realizarse tal y como sucede en otras poblaciones que ponen inmuebles catalogados. Informa que su casa fue construida en 1913. Ficha A-126.

RESPUESTA:

ACEPTADA PARCIALMENTE.

Se procederá a la corrección de la definición de la época del inmueble. El resto de solicitudes no son competencia del Plan de Ordenación Municipal.

La Orden de 15-02-2006, de la Consejería de Cultura, por la que se establecen las bases para la concesión de subvenciones para financiar la realización de obras en inmuebles vinculados al Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, en la base Primera, regula subvenciones para aquellos inmuebles que, en atención a sus valores históricos, hayan sido objeto de catalogación urbanística.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS SEPTIEMBRE 2007
INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada	5987
---------------	------

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicita la descatalogación de su inmueble y aporta documentación para demostrar que dicho inmueble no reúne los requisitos para la catalogación con grado integral.

Dicha documentación consiste en escrituras, licencia de obras de 1989, recibos de contribución del IBI, testamento otorgando poderes de herencia al propietario, certificado de defunción.

RESPUESTA:

ACEPTADA PARCIALMENTE
Casa de la Cárcel Vieja, I.31.

Según la documentación gráfica aportada, la fachada de ambos inmuebles tiene un valor patrimonial importante para la tipología residencial de Valdepeñas. La composición de los huecos, la rejería de las ventanas, el aparejo de ladrillo y el zócalo son elementos homogéneos en la edificación manchega, de necesaria protección, según las consideraciones de los técnicos en la materia y según política municipal.

En el informe aportado firmado por el Ayuntamiento por el que se permiten obras sobre la portada existente, no se menciona que el inmueble carezca de cualquier tipo de elemento de valor histórico o patrimonial, la referencia se hace a la portada a rehabilitar.

Por tanto es aceptable variar la catalogación de los inmuebles en cuestión al grado Ambiental, debiendo conservar las fachadas.

Se admite la catalogación separada de los inmuebles debido a la segregación documentada.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 5996

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Amplía la información de la ficha del Museo de la Fundación Gregorio Prieto, I.33.

RESPUESTA:

ACEPTADA, se ampliará la ficha y se eliminarán las referencias a la edificación reciente.

Se incorpora la información aportada a la ficha en el apartado de Observaciones.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6015

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Sugiere redefinir los espacios libres de la UA 37.3 C/ Cristo / Seis de Junio / Bernardo Balbuena, para edificar tapando medianería del edificio en c/ Seis de Junio esquina a c/Cristo.

RESPUESTA:

ACEPTADA

Es una solución más adecuada a los propósitos de la UA.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6075

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicita se elimine la ficha de Catálogo Ambiental A.109, c/Virgen, Seis de Junio 25, esquina y fachada a c/Cervantes. Alega que la fachada a c/Cervantes no tiene interés.

RESPUESTA:

DENEGADA. No se admite la demolición de fachada, pues es difícil obtener una composición con similar textura del mudéjar del s. XIX, que es lo que le confiere interés. El interior, a tenor de las fotografías aportadas, no tiene interés, y se elimina el comentario correspondiente de la ficha.

Según la Orden de 15-02-2006, de la Consejería de Cultura, por la que se establecen las bases para la concesión de subvenciones para financiar la realización de obras en inmuebles vinculados al Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, en la base Primera, se regulan subvenciones para aquellos inmuebles que, en atención a sus valores históricos, hayan sido objeto de catalogación urbanística.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6077

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicita que el Catálogo explicita la manera de materializar la edificabilidad de esa finca; y en caso contrario, que se elimine la catalogación integral de la ficha I.25, de finca Seis de Junio, esquina a c/Cervantes.

RESPUESTA:

DENEGADA la eliminación de la catalogación y su grado integral para la fachada y estructura arquitectónica interior señalada en la ficha, pues el inmueble ostenta los valores señalados en el Catálogo.

Para materializar la edificabilidad podrá presentar un Proyecto que, elevando las plantas permitidas en esa calle, mantenga los elementos señalados, y no desvirtúe el carácter de la fachada actual.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6146

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

UA 37.3.

1. Como propietario de finca en c/Seis de Junio nº 95-97, pide la nulidad del PERI por carecer de justificación, por considerarlo suelo urbano consolidado, por el sobrecoste que implicará el desalojo y demolición de viviendas y locales actualmente ocupados. Aduce que el único estándar señalado en la Memoria del POM, de 1 árbol cada 25 habitantes, no tiene cobertura legal.

2. Alega que a este ámbito se le impone una cesión del 50% del suelo, que beneficiará a la ciudad a costa de los propietarios del mismo, que sólo reciben un 8% de incremento de edificabilidad. Aporta valoración del inmueble del que es copropietario, por un total de 395.761 euros, con (entre otros usos), un precio unitario estimado de 841,4 euros/m² de edificación actual tipo vivienda (al que aplica una depreciación por antigüedad para llegar al valor actual).

3. Alega también que el POM únicamente incluye una propiedad en el Catálogo de Suelo Residencial Público, cuando existen otros, y en concreto el de Correos incluido en esta UA 37.3 y a la que las condiciones generales del POM admiten sea transformada a vivienda de renta libre, cuando la Disposición Adicional 18 de la Ley 25/2002, de Presupuestos Generales de la JC de C-LM destina los terrenos propiedad de las administraciones y empresas públicas a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública u otros usos de interés social.

4. Alega que los PERI deben comprender como mínimo una manzana.

5. Adicionalmente, solicita que se reduzca la fachada mínima a 4,5 metros para poder utilizar la fachada trasera de su edificio, que tiene un ancho de 5,80 metros.

RESPUESTA:

DENEGADA

1. El POM justifica esta Unidad de Actuación Urbanizadora con aumento de edificabilidad correspondientes a las cesiones para ordenar la zona y ensanchar la calle Seis de Junio, obteniendo espacios de zonas verdes de ámbito local. La argumentación de la Memoria sobre el déficit de arbolado está basada en datos empíricos de diversas ciudades, y constituye un diagnóstico urbanístico sobre el que establecer determinaciones de ordenación urbana para las que está facultado el Ayuntamiento. No se trata, por tanto, de un estándar legal, ni así se propone en la Memoria, sino del resultado de un análisis. Quizá la justificación de esta Actuación Urbanizadora peque de escueta, pero no por ello tiene menor fuerza dada su ubicación en pleno centro urbano, el más desprovisto de espacios libres, y dada la existencia de fincas de entidad suficiente para articular una Actuación Urbanizadora con los siguientes efectos de equidistribución en su ámbito.

Este ámbito se ha considerado para una Actuación Urbanizadora siguiendo el criterio señalado en la Memoria: "En caso de encontrar zonas interiores al núcleo

urbano... que por razones de reordenación o incluso cambio de uso con aumento de edificabilidad requieran nueva urbanización, nuevas cesiones y reparcelación, éstas se han delimitado como Suelo Urbano No Consolidado, constituyendo Unidades de Actuación Urbanizadora.”

2. Los precios de vivienda utilizados para la valoración son menos de la mitad de los precios de vivienda nueva en venta actualmente en Valdepeñas, y ello sin contar la localización central del incremento de edificabilidad y la revalorización que supone para ese incremento y para el resto de la edificabilidad posible, la nueva disposición de un gran espacio libre. La valoración del incremento de edificabilidad y de rentabilidad de la existente supera el coste de realojo o de indemnización de arrendatarios, y de demoliciones.
3. La identificación de una sola propiedad municipal en el Catálogo de Suelo Residencial Público no es razón para la nulidad de este PERI; todo lo más es una indicación de la necesidad de actualizar dicho Catálogo. Por otro lado, la ficha de la UA no determina que el edificio de Correos haya de destinarse a vivienda; en caso de que ese fuese el destino del edificio, el Ayuntamiento deberá previamente proceder a su desafección, en su caso.
4. Tal y como establece el Anexo de Actuaciones Urbanizadoras, la delimitación de las Unidades de Actuación se refiere a la manzana en que se localiza el ámbito de suelo urbano no consolidado, de acuerdo a lo establecido por el TRLOTAU, y de acuerdo a la definición de manzana establecida por el Reglamento de Planeamiento. Pero también, tal y como indica el Reglamento de Planeamiento para el caso de Estudios de Detalle, las determinaciones de la ficha de cada UA excluyen aquellas parcelas o predios colindantes de su manzana con condiciones de ordenación que no requieren alteración, ni participan en la equidistribución por no ser afectadas por las cargas y beneficios de la actuación. En consecuencia, las condiciones establecidas por la ficha de cada Unidad de Actuación se refieren única y exclusivamente a las parcelas o parte de ellas incluidas en la delimitación gráfica de los planos de ordenación del POM, de predios afectados.
5. La Ordenanza Zonal del POM para las UAs en esta Zona de Ordenación Urbanística obliga a una fachada mínima de 6,0 metros, ancho razonable para un programa de vivienda en una nueva ordenación, la de esta UA. No obstante, la redacción del PERIM correspondiente puede proponer otra solución.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6147

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	GENERAL

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

1. Considera que hay carencia de información que justifique la ordenación y el dimensionamiento de la calificación de suelo urbano y urbanizable.
2. Expone que no existe estudio de la ordenación de tráfico; la alegante señala conocer únicamente las páginas 38 y 66 de la Memoria del POM.
3. El crecimiento de viviendas en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable excede con mucho de las posibilidades reales de crecimiento.
4. Interpreta que existen deficiencias y errores en la evaluación de las implicaciones económicas y financieras del POM. Señala la divergencia entre inversiones previstas para el Ayuntamiento, y la inversión real del ejercicio del año anterior. La Memoria no aporta garantías, sanciones o previsiones de actuación sustitutoria, interpretando la alegante que ello puede llevar a ejecuciones "a trozos".
5. Respecto a las Unidades de Actuación, opina que podría ser más eficaz adquirir los suelos dotacionales por expropiación (procedimiento que admite más adelante está señalado en la normativa del POM); señala (parece que con sentido crítico por entender que se fuerza la interpretación de la ley) que para ampliar la zona de cesión se involucra a suelos colindantes a los que se adjudica edificabilidad mayor para que asuman el desarrollo del proyecto y los costes; comenta (se supone que como crítica, aunque no llega a expresarlo) que el ámbito de las UAs no llega a la manzana.

Comenta que el Anexo de las Unidades de Actuación Urbanizadora es de imposible estudio porque las fichas no contienen elementos para juzgar si se ajustan a derecho; aporta como una razón la variedad de coeficientes de edificabilidad, y señala que debería asignarse a la misma zona, el mismo aprovechamiento. Cada UA debería contar con un estudio económico que acreditase la viabilidad de su desarrollo, y debería señalar la forma de llevar a cabo la edificación sobre los solares resultantes.

En resumen, solicita se efectúen las modificaciones que se deducen de la alegación.

RESPUESTA:

DENEGADA

1. El documento de Información del Avance de junio de 2005 aportó los datos necesarios, y el diagnóstico, para revisar el planeamiento de Valdepeñas. La Memoria del POM expuesta al público no es sino el resultado de aquel análisis, expuesto al público en dos ocasiones (junio de 2005 y enero de 2006). En cuanto al dimensionamiento del crecimiento, la Memoria expone claramente que el criterio de clasificación de suelo urbanizable no obedece sólo a justificar su capacidad para albergar la población prevista (que hubiera llevado a una

clasificación de suelo mucho menor, según se desprende de la proyección de población del POM), sino más bien a un criterio territorial:

“Esta proyección, así como la de vivienda, permite asegurar que la clasificación de nuevo suelo urbanizable que haga el POM será suficiente para albergarla. No obstante, el ejercicio de clasificación de suelo para nuevos desarrollos se funda en otro criterio, el de capacidad de acogida del territorio y la ordenación territorial de los núcleos existentes, que podría resultar insuficiente (caso de ciudades con un entorno natural protegido y que por tanto limitase la expansión urbana, que no es el caso de Valdepeñas); o que puede ser mucho mayor, caso de Valdepeñas.”

Las ciudades se mantienen muchas más décadas de lo que puede prever un planeamiento por dimensionamiento de crecimiento poblacional; por tanto es básico adecuar la estructura de la futura ciudad, lo que se viene a llamar el “modelo urbano”, al territorio en que se asienta. Futuras revisiones (“innovaciones”) del planeamiento irán modificando esta visión, pero es preciso disponer de esa estructura sobre la que se vaya ocupando el territorio con la mayor eficacia posible. Por ello el POM establece prioridades (fases) de ejecución de los sectores urbanizables, dato que la alegante no reconoce en su punto cuarto. La redacción del POM no considera un objetivo el que todo el proceso de desarrollo se realice en los cuatrienios señalados (por tanto no será un fracaso del POM el que se acelere o se retrase el crecimiento de la ciudad), pero sí considera necesario señalar las prioridades de unos desarrollos u otros.

2. Respecto al estudio de tráfico (y del resto de temas de planeamiento), ya se ha comentado que existe un trabajo previo expuesto al público. Baste señalar el índice de la Memoria del Estudio de Tráfico del Documento de Información de junio de 2005:

“ANÁLISIS DEL TRÁFICO EN VALDEPEÑAS
INTRODUCCIÓN
CONFIGURACIÓN DEL VIARIO
TOMA DE DATOS DE CAMPO
AFORO DIARIO
RESULTADOS
DISTRIBUCIÓN TEMPORAL
DISTRIBUCIÓN TEMPORAL EN HORAS PUNTA
DISTRIBUCIÓN TEMPORAL DE VEHÍCULOS PESADOS
MOTOS Y BICICLETAS
INTERSECCIONES
METODOLOGÍA
RESULTADOS
VEHÍCULO FLOTANTE
METODOLOGÍA
RESULTADOS GLOBALES
CONCLUSIONES”

3. Como ya se ha indicado, la capacidad de albergar viviendas en suelo urbano y urbanizable es muy superior a la capacidad real previsible de crecimiento. La Memoria ya señala este hecho, demostrable en todas las ciudades españolas, dando el dato que de las 50.500 viviendas (aproximadamente) que podrían edificarse con la normativa vigente (Normas Subsidiarias) en suelo urbano, realmente sólo se han construido 11.900. El crecimiento real no llega a la cuarta parte del posible. Pero eso no quita para que deban preverse espacios verdes y dotacionales suficientes. Esto último es fácil establecerlo en suelo urbanizable (suelo rústico al que se le dan las nuevas reglas de juego, donde es fácil repartir

las cargas y beneficios entre todos los propietarios afectados). Pero en suelo urbano la operación es mucho más compleja. La redacción del POM ha tratado de ajustar nuevos parques y jardines en solares y fondos de manzana desocupados; y lo que es más complicado, ha tratado de ofrecer a las propiedades colindantes que se prevé vayan a ser renovadas (o que deban ser renovadas por tratarse de edificación deficiente) un incentivo económico suficiente (el incremento de edificabilidad, cuya relación con la cuantía de cesión establece la ley). Esta labor no es fácil, y pueden existir errores, y existen indudablemente mejores ordenaciones; se echa de menos en esta alegación, ciertamente sería en el fondo, haber indicado dónde pueden existir mejoras.

4. La contestación al punto anterior lleva a la de éste. Obviamente deben ser los agentes más beneficiados de la revisión del planeamiento, quienes asuman las mayores cargas financieras. Un propietario de suelo rústico al que el POM recalifica como suelo urbanizable, ve revalorizarse su propiedad en no menos de un 500 por cien sin haber movido un dedo. La promoción inmobiliaria tiene un beneficio, pero también cargas de urbanización cuyo riesgo justifica el primero. En esta premisa se acaba de justificar lo que la alegante critica: que la propiedad privada asuma la mayor parte del coste de desarrollo.

Pero en esa aseveración de la alegante hay un error, manifestado en la crítica a que el POM prevea una inversión municipal del Ayuntamiento siete veces menor que lo que realmente ha invertido en urbanismo en el ejercicio del año anterior. En realidad, el POM sólo prevé los gastos de inversión de las operaciones que señala en sus fichas; no contempla, porque no es instrumento para dirigir la ciudad, todo el gasto de mantenimiento y mejora que la Administración Local ha de realizar conforme la ciudad crece, se desgasta y deteriora; y en particular el coste de construcción de los nuevos equipamientos de sistema local y general que competen al municipio. No obstante, con objeto de mejorar la previsión de costes de inversión, se incorpora ahora este último capítulo de inversión en dotaciones.

En cuanto a las previsiones de plazos, el POM tampoco es instrumento de disciplina urbanística; la ley dispone de mecanismos suficientes para sancionar a, o actuar subsidiariamente por, los propietarios y promotores que incumplen la normativa. No es el POM el que "queda sujeto a los avatares ...", porque no es un órgano vivo; es la Administración, en última instancia, quien podrá controlar el funcionamiento de los agentes de desarrollo urbano. La decisión de redactar el POM, y el contenido que la alegante critica, no deja de ser una muestra de que la actuación municipal existe.

5. El procedimiento de actuación directa, o reparcelación forzosa, que lleva a la expropiación de aquellos propietarios que no la asumen, está ya establecido en el POM. Pero, porque en principio se presupone la capacidad de actuación de la iniciativa privada, se da un plazo para el desarrollo de las UAs de 5 años, establecido en las fichas, pasado el cual, el Ayuntamiento puede ejercer esa potestad.

Respecto al ámbito, tal y como establece el Anexo de Actuaciones Urbanizadoras del POM, la delimitación de las Unidades de Actuación se refiere a la manzana en que se localiza el ámbito de suelo urbano no consolidado, de acuerdo a lo establecido por el TRLOTAU, y de acuerdo a la definición de manzana establecida por el Reglamento de Planeamiento. Pero también, tal y como éste indica para el caso de Estudios de Detalle, las determinaciones de la ficha de cada UA excluyen aquellas parcelas o predios colindantes de su manzana con condiciones de ordenación que no requieren alteración, ni participan en la equidistribución por no ser afectadas por las cargas y beneficios de la actuación.

La variedad de coeficientes de edificabilidad no es arbitraria: por el contrario, resulta de un mismo criterio u Ordenanza Zonal para todo el ámbito de una ZOU. Es la aplicación concreta de esa Ordenanza a una manzana (que puede tener mayor o menor fondo, mayor o menor altura según la calle a que dé frente, etc) y a la UA lo que resulta en un índice diferente para el ámbito estricto de actuación. Pero además, en función del aumento de edificabilidad (potestativo, según el Reglamento de Planeamiento, pero que en Valdepeñas no ha sido arbitrario sino que se ha relacionado con el espacio de cesión) que se asigne a ese ámbito, varía el índice de edificabilidad.

Cada UA ha sido estudiada pormenorizadamente, asegurando la viabilidad económica. No obstante, ese estudio en detalle no se adjunta a la Ficha de la UA porque debe ser competencia de la iniciativa privada su análisis y actuación en consecuencia, como también lo es "señalar la forma de llevar a cabo la edificación sobre los solares resultantes", acción que la alegante también quiere hacer recaer sobre la redacción del POM.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6260

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS DEL PERAL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicita que su finca nº catastral 442 polígono 015 de Baños del Peral sea calificada como urbanizable (parte este edificable, parte oeste cercana al arroyo, zona verde), tal como estaba en las Normas Subsidiarias.

RESPUESTA:

DENEGADO. El estudio hidrográfico de áreas anegables señala que la finca es anegable en su mayor parte, con excepción del talud que desciende del camino al este de la finca. La solicitud de asignar a este suelo la calificación de zona verde implicaría acumular esa carga sobre el resto de terrenos urbanizables de Baños del Peral, cuando los que ya se califican así suponen una carga fuerte, y cuando esta zona de la alegación constituye el final de la urbanización existente y por tanto de poca utilidad pública. Acceder a esta solicitud llevaría a dar el mismo tratamiento a la finca al oeste del arroyo, que tiene las mismas condiciones, duplicando el problema de carga urbanística sobre el desarrollo. En las Normas Subsidiarias esta parcela estaba calificada como suelo No Urbanizable Protegido, es decir, Rústico.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6271

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicita variar la calle prevista en UA 26.4 que pasaría sobre su nave.

RESPUESTA:

DENEGADA por existir confusión en la interpretación del alegante sobre el POM. La Unidad de Actuación 26.4, Alameda, se delimita para transformar esa zona del actual uso industrial, al uso residencial con tipología multifamiliar. Por tanto, habrá de demolerse la nave actual antes de actuar. La demolición será una carga de todos los terrenos afectados (es decir, ese coste se repartirá entre todos los terrenos). Será necesario reparcelar, es decir, el alegante no "pierde" el terreno por el que pasa la calle, sino que obtendrá terreno para edificar vivienda en otro solar que dé frente a esa calle de nueva construcción.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6272

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicita desviar en UA 25.3, Alpechín, la calle de nueva creación de sentido norte-sur, desplazándola hacia el este para que no pase sobre su casa de reciente construcción con licencia de 2001.

RESPUESTA:
ACEPTADA.

Se incorpora la nueva ordenación de la UA aportada por la propiedad y consensuada con el Ayuntamiento.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6274

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicita aclaración, respecto edificio catalogado en c/Seis de Junio 75 (I-24) en relación con las siguientes determinaciones de la normativa urbanística:

- .- Si puede situar sobre el edificio protegido, la edificabilidad restante.
- .- Si la obligación de dejar 5 metros libres delante de las ventanas de habitaciones vivideras obliga a patios de 5 m. de ancho.
- .- Si es posible eliminar el retranqueo posterior de 4 m.

RESPUESTA:

ACEPTADA PARCIALMENTE.

.- En ciertos casos de edificios catalogados, puede ser admisible la edificación sobre la existente, siempre que se garantice la permanencia de los valores que la hacen merecedora de catalogación. En este caso esa opción no es aceptable, lo que precisamente ha motivado la incoación de expediente de Bien de Interés Cultural. Es pues muy dudoso que la Consejería competente autorizase esa superposición; parece que sería más prudente edificar en la parte trasera de la propiedad, caso que ya es posible con la nueva normativa del POM.

.- Se ha suprimido la medición de distancia horizontal libre del cómputo de habitabilidad de vivienda por no considerarse motivo de limitación.

.- En la Ordenanza Zonal Manzana Cerrada, 4. DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA, se elimina el retranqueo posterior por ser de difícil definición. La edificación no retranqueada no podrá abrir luces si se adosa a la propiedad vecina, salvo que abra los patios correspondientes.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6273

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicita ser excluida de la UA 57.1, argumentando que existen otras propiedades mayores sin estar incluidas.

RESPUESTA:

DENEGADA. Se mantiene la UA señalada en los planos, la intención de esta actuación es la de regular la ordenación de una urbanización sin planeamiento que la dé cobertura. Respecto a la argumentación, se han incluido las propiedades que no estaban recogidas adecuadamente en las Normas Subsidiarias, ya que carecían de una calificación urbanística acorde con su situación consolidada.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6275

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

En relación con la parcela en c/ Polígono Veguilla (Prolongación Bataneros) 7, alega no ser procedente su inclusión en la UA 38.1., Ferial, por tratarse de una parcela con todos los servicios urbanos, y que paga contribución urbana. No hay necesidad ni motivo para incluirla porque la nueva ordenación no varía la disposición de la parcela. Alega que el POM no reconoce la edificabilidad materializada. Señala que el planificador no puede actuar de forma discrecional, pues está vinculado por la fuerza normativa de lo fáctico.

Alternativamente, solicita se divida la UA en ámbitos menores, de más fácil gestión.

Se opone a la inclusión en la UA de suelos que deben tener la consideración de urbanizables.

RESPUESTA:
DENEGADA.

Los objetivos de esta delimitación, como se expuso públicamente en el Avance de junio 2006, son: Obtener como dotación comunitaria el conjunto formado por el Parque Ferial y el Auditorio al aire libre. Articular mediante un corredor de zonas verdes de uso público junto al Arroyo de la Veguilla el Parque del Este con el nuevo conjunto dotacional. Obtener el sistema general de comunicaciones a través del sector que permita tanto materializar la continuidad de la Ronda Interior, como los enlaces entre ésta, las calles existentes en torno al Parque del Este y la Circunvalación de Valdepeñas.

Por tanto, existe motivación clara. Esta parcela está calificada en el planeamiento vigente, Normas Subsidiarias, como sistema general de zonas verdes. Por tanto, su aprovechamiento habría de ser compensado en otro ámbito. El POM lo que hace es reconocer un aprovechamiento, que además incrementa de forma notable respecto a su anterior ausencia de edificabilidad materializable, lo que de acuerdo con el TRLOTAU y su Reglamento de Planeamiento, da lugar a la delimitación de una Unidad de Actuación Urbanizadora con compensación de cesiones de suelo por causa de dicho aumento de edificabilidad.

La edificación existente está reconocida, según la documentación aportada y la inspección visual, como almacenes, sin perjuicio de un cierto uso estacional como finca de recreo. El uso asignado por el POM es el Residencial Plurifamiliar, lo que redundará en la argumentación anterior de obtener compensación a la mayor rentabilidad edificable, en forma de cesiones de suelo.

El TRLOTAU señala que los terrenos de borde deberán ser tratados como sectores urbanizables. Este caso está en el límite, y cabría la argumentación legal de su tratamiento como suelo urbanizable, y por tanto con asignación de vivienda de protección. No obstante, siendo el objetivo prioritario de esta UA disponer de dotaciones

y zonas verdes en torno al arroyo de la Veguilla –con delimitación de dominio público, etc-, no ha parecido apropiado ese tratamiento, manteniendo la clasificación de suelo urbano pero con las compensaciones señaladas por la ley.

Trocear este ámbito dificultaría la gestión integrada de las dotaciones y comunicaciones involucradas; el Ayuntamiento, en caso de inactividad de la propiedad, podrá actuar por reparcelación forzosa, adelantando por tanto la gestión.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6276

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

En relación con solar incluido en la UA 38.2., Madre Cándida, se opone por contar con todos los servicios urbanos y no variar la disposición de la parcela. La cesión de la calle prevista en el POM puede hacerse como Proyecto de Urbanización Simplificado. Alega que el POM no reconoce la edificabilidad materializada. Señala que el planificador no puede actuar de forma discrecional, pues está vinculado por la fuerza normativa de lo fáctico.

Alternativamente, solicita se divida la UA en ámbitos menores, de más fácil gestión.

Se opone a la inclusión en la UA de suelos que deben tener la consideración de urbanizables.

RESPUESTA:

ADMITIDA PARCIALMENTE.

Para facilitar su desarrollo, se admite la monetización de las cesiones. Se redelimita la unidad excluyendo suelo que, efectivamente, debe tener la consideración de urbanizable.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6277

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicita que las parcelas en el km. 194 de la A4, propiedad de la entidad Realizaciones Turísticas SA (números catastrales 158,160 y 295 del polígono 90), así como la parcela en que se ubica el hotel Tryp Hidalgo con 64.153 m², y la gasolinera, se califiquen como Suelo Urbanizable de uso terciario, en lugar del rústico actual.

Alternativamente, que al menos se califique para uso hotelero la parcela del hotel y gasolinera, con edificabilidad suficiente para aumentar una planta (actualmente la ocupación es de 3.335 m², en una planta excepto 327 m² que tienen dos plantas).

RESPUESTA:

ACEPTADA PARCIALMENTE.

Se mantiene como suelo rústico la parcela ocupada por la instalación hotelera actual, que puede ser rehabilitada, y que deberá constituir una Entidad Urbanística de Conservación para el mantenimiento de sus zonas verdes e infraestructuras.

Adicionalmente, reconociendo a esta franja de suelo un interés municipal para su transformación a usos logísticos, se le asigna la calificación de suelo rústico de reserva para usos logísticos con apoyo en los accesos ya existentes a la autovía.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6293

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Señala error de grafismo en la UA 30.2, con un edificio que no debe señalarse como catalogado.

RESPUESTA:

ACEPTADA. En efecto, el sombreado del edificio este en la UA 30.2 es erróneo, no correspondiendo a ninguna ficha de Catálogo. El único edificio catalogado en esta UA es el cuerpo central del Jaraiz.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6315

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicita que se elimine la singularidad recogida en el apartado 3.2. de las Normas Urbanísticas, de admitir un sobre ático por encima del ático. Argumentan que no hay justificación para esa excepción.

Recogen la normativa del POM relativa a la posibilidad de regular edificios y usos no legalizados y/o fuera de ordenación.

Amplían la información recordando diversas cartas remitidas al Ayuntamiento denunciando la infracción urbanística, y recordando manifestaciones diferentes de los responsables políticos de urbanismo municipal.

RESPUESTA:

DENEGADO. El POM viene precisamente a resolver los problemas existentes y a prever soluciones de futuro, siempre en beneficio del municipio y sus residentes.

Este caso está claramente enmarcado en la disposición del POM que abre la posibilidad de regular edificios y usos no legalizados y fuera de ordenación, disposición común en la mayor parte de los nuevos planeamientos urbanísticos municipales precisamente para adecuar situaciones de desfase entre lo construido y la normativa anterior, muchas veces desfasada de la realidad. Esta disposición parece que no es denunciada por los alegantes, y permitiría en cualquier caso la legalización del caso denunciado, así como otros muchos existentes de ocupación bajo cubierta.

En el caso denunciado concurre una circunstancia que ha aconsejado a la redacción del POM admitir el sobre-ático para evitar que el exceso de aprovechamiento asignado por el POM en el ámbito de esa Unidad de Actuación para garantizar la cesión de nuevos espacios públicos, hubiera de ser compensado económicamente por el Ayuntamiento si no existiera "sólido capaz" en el que albergarlo. El efecto visual del sobre-ático no parece importante desde la nueva plaza, ya que apenas se aprecia como volumen adicional; realmente esta última es la ventaja del ático, de no aparecer como intrusión visual por virtud de su retranqueo obligado. La singularidad normativa se redacta en la normativa general precisamente para evitar que apareciese como un "dato en letra pequeña", lo cual hubiera ocurrido en caso de situarla sólo en la ficha de la Unidad de Actuación en cuyo ámbito se aplica. No obstante, se completará esa ficha señalando la justificación anterior, para mayor claridad expositiva.

Aunque no es tema de alegaciones al POM, conviene hacer notar que los responsables políticos no han conocido en detalle la redacción del POM hasta su presentación técnica a muy finales de 2006.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6316

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicitan se incluyan en el Catálogo todos los inmuebles que han estado incluidos en algún momento de la tramitación del POM, hasta tanto no intervengan profesionales de reconocida solvencia.

RESPUESTA:

DENEGADA

El proceso de redacción del Plan de Ordenación Municipal y su correspondiente Catálogo de inmuebles protegidos ha seguido una secuencia metodológica acorde con la situación. La demolición de muchos edificios de gran valor para la fisonomía e imagen históricas de Valdepeñas en un periodo anterior, aconsejó en un primer momento de Avance de planeamiento una propuesta de protección general de todos los casos con indicios de valores a proteger. Un periodo de mayor estudio, y en particular el contraste de esa propuesta con el conocimiento y opiniones de los ciudadanos (dos exposiciones públicas de Avance), ha permitido ajustar la decisión sobre qué inmuebles proteger, y con qué condiciones. Aún ahora, en esta corrección apoyada en la información pública del POM, se ha realizado algún ajuste final.

La alusión a la necesidad de intervención de "profesionales de reconocida solvencia", si constituye una recusación de los profesionales actualmente redactores de estos documentos, deberá ser tramitada por el cauce adecuado, no como alegación al contenido del POM.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6369

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

UA 31.11

1. Como propietario de inmueble de vivienda y local comercial en c/Real 46 pide la nulidad del PERI por carecer de justificación, por considerarlo suelo urbano consolidado, por el sobrecoste que implicará el desalojo y demolición de viviendas y locales actualmente ocupados. Aduce que el único estándar señalado en la Memoria del POM, de 1 árbol cada 25 habitantes, no tiene cobertura legal.
2. Alega que a este ámbito se le impone una cesión del 53% del suelo, que beneficiará a la ciudad a costa de los propietarios del mismo, que sólo reciben un 12% de incremento de edificabilidad.
3. Interpreta que al resto de fincas situadas en la misma calle se les atribuye una edificabilidad mayor que a la suya.
4. Alega que el ámbito de los PERI deben comprender como mínimo una manzana.

RESPUESTA:

ACEPTADA. Se ha reconsiderado la actuación propuesta en la plaza Veracruz, suprimiendo la Unidad de Actuación, para preservar los inmuebles y mantener las características estéticas del entorno de la iglesia Veracruz.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6398

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

UA 37.6, Cárcel Vieja.

1. Expone que la entidad es propietaria de edificio con bar en planta baja y vivienda en planta segunda; que en el primer Avance del POM no se grafizó la calle que abre sobre la UA pero si se grafizó en el segundo Avance, al que hicieron la correspondiente Sugerencia para suprimir la calle; y que en las NNSS la calle no afectaba a la superficie de la finca alegada. Alega que la finca en la esquina NO de la UA (a la derecha entrando por c/ Cristo) se queda sin fondo, y la propiedad que representa la alegante se queda totalmente inedificable; y que la parte este de la UA queda con un fondo excesivo.
2. Propone variar el trazado de la nueva calle de forma que se equilibren algo más ambas partes edificables dando a la nueva calle. Argumenta para ello que así podría mantenerse el bar, que está en buen estado.
3. En definitiva, solicita se modifique el trazado del vial.

RESPUESTA:

DENEGADA

1. La calle de nueva apertura está señalada en las NNSS y el Plan Especial de La Veguilla, contrariamente a lo que se alega; y precisamente en la posición que propone el POM. La contestación –negativa- a la Sugerencia al segundo Avance se hacía a la propuesta de suprimir la calle prevista. Sigue considerándose necesario prolongar la calle actual que hoy termina en fondo de saco, contrariamente como se ha dicho a lo que prevé el planeamiento vigente.
2. En cualquier caso, hay que hacer notar que, en caso de ser necesario el derribo de la edificación actual con bar y vivienda, el coste será equidistribuido entre todas las propiedades del ámbito.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6400

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

UA 37.3

1. Como propietario de finca en c/Seis de Junio nº 63 (hoy 105), pide la nulidad del PERI por carecer de justificación, por considerarlo suelo urbano consolidado, por el sobrecoste que implicará el desalojo y demolición de viviendas y locales actualmente ocupados. Aduce que el único estándar señalado en la Memoria del POM, de 1 árbol cada 25 habitantes, no tiene cobertura legal.

2. Alega que a este ámbito se le impone una cesión del 50% del suelo, que beneficiará a la ciudad a costa de los propietarios del mismo, que sólo reciben un 8% de incremento de edificabilidad.

3. Alega también que el POM únicamente incluye una propiedad en el Catálogo de Suelo Residencial Público, cuando existen otros, y en concreto el de Correos incluido en esta UA 37.3 y a la que las condiciones generales del POM admiten sea transformada a vivienda de renta libre, cuando la Disposición Adicional 18 de la Ley 25/2002, de Presupuestos Generales de la JC de C-LM destina los terrenos propiedad de las administraciones y empresas públicas a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública u otros usos de interés social.

4. Alega que los PERI deben comprender como mínimo una manzana.

5. Adicionalmente, solicita que se admita edificar en planta baja la parte posterior de su parcela, o que se permita la segregación de esa porción para agregar su edificabilidad a otra parcela.

RESPUESTA:

DENEGADA

1. El POM justifica esta Unidad de Actuación Urbanizadora con aumento de edificabilidad correspondientes a las cesiones para ordenar la zona y ensanchar la calle Seis de Junio, obteniendo espacios de zonas verdes de ámbito local. La argumentación de la Memoria sobre el déficit de arbolado está basada en datos empíricos de diversas ciudades, y constituye un diagnóstico urbanístico sobre el que establecer determinaciones de ordenación urbana para las que está facultado el Ayuntamiento. No se trata, por tanto, de un estándar legal, ni así se propone en la Memoria, sino del resultado de un análisis. Quizá la justificación de esta Actuación Urbanizadora peque de escueta, pero no por ello tiene menor fuerza dada su ubicación en pleno centro urbano, el más desprovisto de espacios libres, y dada la existencia de fincas de entidad suficiente para articular una Actuación Urbanizadora con los siguientes efectos de equidistribución en su ámbito.

Este ámbito se ha considerado para una Actuación Urbanizadora siguiendo el criterio señalado en la Memoria: "En caso de encontrar zonas interiores al núcleo urbano... que por razones de reordenación o incluso cambio de uso con aumento de edificabilidad requieran nueva urbanización, nuevas cesiones y reparcelación,

éstas se han delimitado como Suelo Urbano No Consolidado, constituyendo Unidades de Actuación Urbanizadora.”

2. La valoración del incremento de edificabilidad supera el coste de la actuación.
3. La identificación de una sola propiedad municipal en el Catálogo de Suelo Residencial Público no es razón para la nulidad de este PERI; todo lo más es una indicación de la necesidad de actualizar dicho Catálogo. Por otro lado, la ficha de la UA no determina que el edificio de Correos haya de destinarse a vivienda; en caso de que ese fuese el destino del edificio, el Ayuntamiento deberá previamente proceder a su desafección, en su caso.
4. Tal y como establece el Anexo de Actuaciones Urbanizadoras, la delimitación de las Unidades de Actuación se refiere a la manzana en que se localiza el ámbito de suelo urbano no consolidado, de acuerdo a lo establecido por el TRLOTAU, y de acuerdo a la definición de manzana establecida por el Reglamento de Planeamiento. Pero también, tal y como indica el Reglamento de Planeamiento para el caso de Estudios de Detalle, las determinaciones de la ficha de cada UA excluyen aquellas parcelas o predios colindantes de su manzana con condiciones de ordenación que no requieren alteración, ni participan en la equidistribución por no ser afectadas por las cargas y beneficios de la actuación.

En consecuencia, las condiciones establecidas por la ficha de cada Unidad de Actuación se refieren única y exclusivamente a las parcelas o parte de ellas incluidas en la delimitación gráfica de los planos de ordenación del POM, de predios afectados.

5. La necesaria reparcelación para la ejecución de la Unidad de Actuación hace innecesaria cualquier otra medida previa relativa al exiguo ancho de parcela.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6401

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Alega a la cantidad de m2 de cesión, al supuesto pago de plusvalías, y a no haber recibido notificación escrita.

Pero no indica la parcela sobre la que alega.

Puestos al habla al nº de teléfono indicado 669755507, solicita tiempo para averiguar el número de la parcela a la que se refiere.

RESPUESTA:

SIN ACCIÓN.

No es posible identificar la parcela.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6403

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

UA 31.11

1. Como propietaria de inmueble de vivienda en c/Real 58 pide la nulidad del PERI por carecer de justificación, por considerarlo suelo urbano consolidado, por el sobrecoste que implicará el desalojo y demolición de viviendas y locales actualmente ocupados. Aduce que el único estándar señalado en la Memoria del POM, de 1 árbol cada 25 habitantes, no tiene cobertura legal.

2. Alega que a este ámbito se le impone una cesión del 53% del suelo, que beneficiará a la ciudad a costa de los propietarios del mismo, que sólo reciben un 12% de incremento de edificabilidad. Al resto de fincas de la misma calle se les atribuye mayor edificabilidad.

3. Alega que los PERI deben comprender como mínimo una manzana.

4. Solicita que su inmueble se incluya en el Catálogo de Inmuebles Protegidos con categoría Ambiental, tal como recogía el Avance. Aporta foto de varias otras edificaciones catalogadas y con similares características de fachada.

RESPUESTA:

ACEPTADA. Se ha reconsiderado la actuación propuesta en la plaza Veracruz, suprimiendo la Unidad de Actuación, para preservar los inmuebles y mantener las características estéticas del entorno de la iglesia Veracruz.

Se ha procedido a catalogar la vivienda sita en C/ Real 58 con nº de catalogación A.101 debido a las cualidades estéticas que reporta a la imagen de Valdepeñas. Asimismo, el inmueble queda incluido en el entorno de la iglesia de la Veracruz ya que contribuye a resaltar el monumento incoado.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6405

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Sector 3, Carril Colorado

1. Alegan que el viario previsto en el POM sobre el actual camino a Membrilla no es necesario, y ocupa todo el frente de su finca, donde desean mantener el uso unifamiliar actual.
2. Solicitan poder mantener el uso actual de su finca, renunciando a la edificabilidad a que daría lugar en el sector, que cederían al resto de propietarios a cambio de no incurrir en otros costes que los estrictamente necesarios para adecuar su propiedad a las nuevas infraestructuras.

RESPUESTA:

ACEPTADO PARCIALMENTE

El camino de la Membrilla actual deberá mantenerse, entre otras razones para permitir el paso previsto de un colector. Pero no será necesario ensancharlo sobre la finca de la alegación, ya que realmente su trazado en este último tramo sur del sector complica su entronque con el viario principal previsto a Carril Colorado. Por tanto, el diseño en el POM reduce su dimensión a la del actual camino público.

2. La solicitud de mantener su situación y estado actual renunciando a edificabilidad a favor del resto de propietarios corresponde a la tramitación del Plan Parcial y su correspondiente Proyecto de Reparcelación. Esa propuesta deberá exponerse a los propietarios de suelo del Sector; la aceptación de las condiciones de compensación que se propongan requerirá el visto bueno de la mayoría del suelo representado.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6406

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

UA 37.5

1. Como arrendatario de local comercial en c/Escuelas nº 6, pide incluir el edificio en el catálogo de inmuebles protegidos, tal como apareció en el Catálogo Provisional del Avance, aduciendo además estar incluido en el ámbito de protección A24 Plaza Mayor, de la Carta Arqueológica Municipal, y en el entorno inmediato de la Iglesia Parroquial de la Asunción, BIC, por lo que cualquier actuación requiere informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Ciudad Real.
2. Pide la nulidad del PERI 37.5 por carecer de justificación, por considerarlo suelo urbano consolidado, por el sobrecoste que implicará el desalojo y demolición de viviendas y locales actualmente ocupados.
3. Aduce que el único estándar señalado en la Memoria del POM, de 1 árbol cada 25 habitantes, no tiene cobertura legal.
4. Alega que a este ámbito se le imponen tales cargas que harán su ejecución deficitaria económicamente.
5. Alega que los PERI deben comprender como mínimo una manzana.

RESPUESTA:

DENEGADO

1. La ficha de catalogación que expone el alegante, procedente del Avance de Planeamiento, decía claramente que se autoriza incluso la sustitución total del inmueble, condicionada a la incorporación en la fachada de los elementos protegidos: balcones sobre losa volada de piedra y barandillas de forja. Incluso la ficha señala la transformación de la planta baja para adaptarla a usos comerciales, transformación entendible bajo el punto de vista del funcionamiento de la ciudad y la propiedad inmobiliaria, pero que obviamente resta calidad arquitectónica al inmueble. La solución prevista en este tipo de casos es la de recomponer estos elementos en una fachada que dé entrada a la nueva plaza o espacio libre que se crearía en el ámbito de la UA.
La aprobación del POM, y por tanto de todos sus documentos, requiere informe de la Consejería de Cultura, primera garantía de la idoneidad de esta propuesta. La carta arqueológica es un instrumento utilizado por los redactores del Plan para decidir sobre la clasificación más adecuada del ámbito, es una forma de prevenir, pero no de clasificar. Por tanto el estar incluido en un ámbito de protección arqueológica no condiciona su catalogación.
2. El POM justifica esta Unidad de Actuación Urbanizadora con aumento de edificabilidad correspondientes a las cesiones para liberar espacio en las inmediaciones de la Plaza de España, con ordenación mediante soportales comerciales. Este ámbito se ha considerado para una Actuación Urbanizadora siguiendo el criterio señalado en la Memoria: "En caso de encontrar zonas

interiores al núcleo urbano... que por razones de reordenación o incluso cambio de uso con aumento de edificabilidad requieran nueva urbanización, nuevas cesiones y reparcelación, éstas se han delimitado como Suelo Urbano No Consolidado, constituyendo Unidades de Actuación Urbanizadora.”

3. La argumentación de la Memoria sobre el déficit de arbolado no tiene relación directa con esta ordenación; no obstante debe decirse que el estándar señalado en la Memoria es sólo el resultado de un análisis, aplicado al diagnóstico de la ciudad de Valdepeñas en su conjunto.
4. La valoración del incremento de edificabilidad contribuye a soportar el coste de realojo o de indemnización de arrendatarios, y de demoliciones. En esta UA en concreto es posible que sea la Administración el agente que haya de intervenir por reparcelación forzosa, haciéndose cargo de las indemnizaciones a que hubiera lugar.
5. Tal y como establece el Anexo de Actuaciones Urbanizadoras, la delimitación de las Unidades de Actuación se refiere a la manzana en que se localiza el ámbito de suelo urbano no consolidado, de acuerdo a lo establecido por el TRLOTAU, y de acuerdo a la definición de manzana establecida por el Reglamento de Planeamiento. Pero también, tal y como indica el Reglamento de Planeamiento para el caso de Estudios de Detalle, las determinaciones de la ficha de cada UA excluyen aquellas parcelas o predios colindantes de su manzana con condiciones de ordenación que no requieren alteración, ni participan en la equidistribución por no ser afectadas por las cargas y beneficios de la actuación.

En consecuencia, las condiciones establecidas por la ficha de cada Unidad de Actuación se refieren única y exclusivamente a las parcelas o parte de ellas incluidas en la delimitación gráfica de los planos de ordenación del POM, de predios afectados.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6408

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

UA 31.11

1. Como copropietario de inmueble de vivienda en c/Real 58 pide la nulidad del PERI por carecer de justificación, por considerarlo suelo urbano consolidado, por el sobrecoste que implicará el desalojo y demolición de viviendas y locales actualmente ocupados. Aduce que el único estándar señalado en la Memoria del POM, de 1 árbol cada 25 habitantes, no tiene cobertura legal.

2. Alega que a este ámbito se le impone una cesión del 53% del suelo, que beneficiará a la ciudad a costa de los propietarios del mismo, que sólo reciben un 12% de incremento de edificabilidad. Al resto de fincas de la misma calle se les atribuye mayor edificabilidad.

3. Alega que los PERI deben comprender como mínimo una manzana.

4. Solicita que su inmueble se incluya en el Catálogo de Inmuebles Protegidos, con categoría Ambiental, tal como recogía el Avance. Aporta foto de varias otras edificaciones catalogadas y con similares características de fachada.

RESPUESTA:

ACEPTADA. Se ha reconsiderado la actuación propuesta en la plaza Veracruz, suprimiendo la Unidad de Actuación, para preservar los inmuebles y mantener las características estéticas del entorno de la iglesia Veracruz.

Se ha procedido a catalogar la vivienda sita en C/ Real 58 con nº de catalogación A.101 debido a las cualidades estéticas que reporta a la imagen de Valdepeñas. Asimismo, el inmueble queda incluido en el entorno de la iglesia de la Veracruz ya que contribuye a resaltar el monumento incoado.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6409

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

UA 31.11

1. Como representante de la propiedad de solar en c/Real nº 26 y 28 (Plaza de Veracruz) pide la nulidad del PERI por carecer de justificación, por considerarlo suelo urbano consolidado, por el sobrecoste que implicará el desalojo y demolición de viviendas y locales actualmente ocupados. Aduce que el único estándar señalado en la Memoria del POM, de 1 árbol cada 25 habitantes, no tiene cobertura legal.

2. Alega que a este ámbito se le impone una cesión del 53% del suelo, que beneficiará a la ciudad a costa de los propietarios del mismo, que sólo reciben un 12% de incremento de edificabilidad. Al resto de fincas de la misma calle se les atribuye mayor edificabilidad.

3. Alega que los PERI deben comprender como mínimo una manzana.

RESPUESTA:

ACEPTADA. Se ha reconsiderado la actuación propuesta en la plaza Veracruz, suprimiendo la Unidad de Actuación, para preservar los inmuebles y mantener las características estéticas del entorno de la iglesia Veracruz.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6411

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

UA 37.3

1. Como propietario de dos inmuebles en c/ Cristo 28 y Ana Castro 2, pide la nulidad del PERI por carecer de justificación, por considerarlo suelo urbano consolidado, por el sobrecoste que implicará el desalojo y demolición de viviendas y locales actualmente ocupados. Aduce que el único estándar señalado en la Memoria del POM, de 1 árbol cada 25 habitantes, no tiene cobertura legal.

2. Alega que a este ámbito se le impone una cesión del 50% del suelo, que beneficiará a la ciudad a costa de los propietarios del mismo, que sólo reciben un 8% de incremento de edificabilidad. Al resto de fincas de la misma calle se les atribuye mayor edificabilidad.

RESPUESTA:

DENEGADA

1. El POM justifica esta Unidad de Actuación Urbanizadora con aumento de edificabilidad correspondientes a las cesiones para ordenar la zona y ensanchar la calle Seis de Junio, obteniendo espacios de zonas verdes de ámbito local correspondientes. La argumentación de la Memoria sobre el déficit de arbolado está basada en datos empíricos de diversas ciudades, y constituye un diagnóstico urbanístico sobre el que establecer determinaciones de ordenación urbana para las que está facultado el Ayuntamiento. No se trata, por tanto, de un estándar legal, ni así se propone en la Memoria, sino del resultado de un análisis. Quizá la justificación de esta Actuación Urbanizadora peque de escueta, pero no por ello tiene menor fuerza dada su ubicación en pleno centro urbano, el más desprovisto de espacios libres, y dada la existencia de fincas de entidad suficiente para articular una Actuación Urbanizadora con los siguientes efectos de equidistribución en su ámbito.

Este ámbito se ha considerado para una Actuación Urbanizadora siguiendo el criterio señalado en la Memoria: "En caso de encontrar zonas interiores al núcleo urbano... que por razones de reordenación o incluso cambio de uso con aumento de edificabilidad requieran nueva urbanización, nuevas cesiones y reparcelación, éstas se han delimitado como Suelo Urbano No Consolidado, constituyendo Unidades de Actuación Urbanizadora."

2. La valoración del incremento de edificabilidad sobre el que corresponde a este ámbito, supera el coste de realojo o de indemnización de arrendatarios, y de demoliciones; en caso contrario sería el Ayuntamiento quien se hiciera cargo del exceso de indemnizaciones. La edificabilidad atribuida en la Ficha a esta UA resulta de aplicar a este ámbito, previamente a su reordenación, exactamente las mismas condiciones urbanísticas que tiene el resto de fincas de esta calle.

No existe, por tanto, discriminación. A esta edificabilidad se le aumenta el porcentaje que el alegante reconoce, que precisamente da lugar en aplicación del TRLOTAU y su Reglamento de Planeamiento, a las cesiones señaladas, y que el POM ha calculado compensan económicamente éstas y el resto de cargas de la actuación.

:

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6412

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Considera que su parcela 20 del polígono 15 en Baños del Peral tiene cualidades para ser clasificada como suelo urbanizable.

RESPUESTA:

DENEGADA. La parcela está situada al este de la urbanización consolidada de Baños del Peral, en terrenos próximos al término de Membrilla, donde no interesa se extienda la urbanización de Baños del Peral.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6414

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Alega que el inmueble sito en c/Caldereros 17, catalogado como A 89, categoría Ambiental, no merece tal tratamiento, pues carece de singularidad. Aporta un informe de aparejador suscribiendo que "la fachada de la casa carece de elementos que la hagan única, sorprendente, inesperada, con un valor superior a las demás, para que pudiera pensarse en su singularidad".

RESPUESTA:

DENEGADA. Según el criterio del perito contratado, no existiendo apenas edificaciones "únicas, sorprendentes o inesperadas", no merecería la pena la protección de ambientes y caracteres tradicionales.

La protección ambiental asignada permite actuaciones muy similares a las que la alegante pudiera proponer sin la catalogación; únicamente requiere mantener la tipología de la fachada y determinados elementos que la diferencian de otros edificios producidos en serie o industrialmente.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6415

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

UA 37.5

1. Como propietario del inmueble sito en c/Castellanos nº 6, pide la nulidad del PERI 37.5 por carecer de justificación, por considerarlo suelo urbano consolidado, por el sobrecoste que implicará el desalojo y demolición de viviendas y locales actualmente ocupados. Señala que el 16 de septiembre de 2005 el Ayuntamiento le prorrogó una licencia concedida en marzo 1999 para elevar una planta más.
2. Aduce que el único estándar señalado en la Memoria del POM, de 1 árbol cada 25 habitantes, no tiene cobertura legal.
3. Alega que a este ámbito se le imponen tales cargas que harán su ejecución deficitaria económicamente.
4. Alega que los PERI deben comprender como mínimo una manzana.

RESPUESTA:

DENEGADA

1. El POM justifica esta Unidad de Actuación Urbanizadora con aumento de edificabilidad correspondientes a las cesiones para liberar espacio en las inmediaciones de la Plaza de España, con ordenación mediante soportales comerciales. Este ámbito se ha considerado para una Actuación Urbanizadora siguiendo el criterio señalado en la Memoria: "En caso de encontrar zonas interiores al núcleo urbano... que por razones de reordenación o incluso cambio de uso con aumento de edificabilidad requieran nueva urbanización, nuevas cesiones y reparcelación, éstas se han delimitado como Suelo Urbano No Consolidado, constituyendo Unidades de Actuación Urbanizadora."

La validez de la licencia aducida, caso de no haber caducado, únicamente confiere derechos de coste de la propia licencia y proyectos que hubiera aportado el alegante para ella, ya que la edificabilidad se sigue reconociendo.

2. La argumentación de la Memoria sobre el déficit de arbolado no tiene relación directa con esta ordenación; no obstante debe decirse que el estándar señalado en la Memoria es sólo el resultado de un análisis, aplicado al diagnóstico de la ciudad de Valdepeñas en su conjunto.
3. La valoración del incremento de edificabilidad contribuye a soportar el coste de realojo o de indemnización de arrendatarios, y de demoliciones. En esta UA en concreto es posible que sea la Administración el agente que haya de intervenir por reparcelación forzosa, haciéndose cargo de las indemnizaciones a que hubiera lugar.

4. Tal y como establece el Anexo de Actuaciones Urbanizadoras, la delimitación de las Unidades de Actuación se refiere a la manzana en que se localiza el ámbito de suelo urbano no consolidado, de acuerdo a lo establecido por el TRLOTAU, y de acuerdo a la definición de manzana establecida por el Reglamento de Planeamiento. Pero también, tal y como indica el Reglamento de Planeamiento para el caso de Estudios de Detalle, las determinaciones de la ficha de cada UA excluyen aquellas parcelas o predios colindantes de su manzana con condiciones de ordenación que no requieren alteración, ni participan en la equidistribución por no ser afectadas por las cargas y beneficios de la actuación.

En consecuencia, las condiciones establecidas por la ficha de cada Unidad de Actuación se refieren única y exclusivamente a las parcelas o parte de ellas incluidas en la delimitación gráfica de los planos de ordenación del POM, de predios afectados.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6437

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Alega que sus dos parcelas nº 812 y 56 a sendos costados de la carretera a Daimiel, en el Sector 24, Peña Hueca, contienen infraestructuras cuya ejecución le ha supuesto un coste; y que están muy bien situadas. Solicita información.

RESPUESTA:

SIN ACCIÓN. Las parcelas señaladas deberán ser sustituidas en el correspondiente Proyecto de Reparcelación por otras con parecida situación. Dicho Proyecto deberá compensar, con cargo al resto de propietarios del sector, de las infraestructuras existentes, eso sí, a su valor en el momento en que se proceda a desarrollar el sector.

En resumen, el propietario no debe perder, sino precisamente ganar mucho con la reclasificación de sus parcelas.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6438

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

UA 31.2c

Como propietario de inmueble sito en c/Constitución 71, solicita se corrijan supuestos errores de la UA, y se suprima la zona verde, aumentando la edificabilidad y alturas, con base en los siguientes argumentos:

1. La superficie según ficha catastral, es mayor que la señalada en la ficha del POM. Ello llevaría a elevar el aprovechamiento objetivo total, manteniendo el coeficiente de edificabilidad de 1,65 m²t/m²s del ámbito.
2. En el plano de ordenación figura una porción de solar sin alinear; solicita corrección.
3. Solicita sean asignadas 5 plantas en lugar de 3 para evitar escalonamientos de cornisa.
4. Solicita se aumente el coeficiente de edificabilidad para no superar el 15% de diferencia con respecto a las UAs colindantes. Cita en apoyo el artículo 32.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
5. La ubicación del nuevo jardín contraviene lo señalado en art. 24.2.b del Reglamento de Planeamiento relativo a garantizar su soleamiento. Acompaña informe pericial señalando entre 2 y 4 h. en verano, a primera hora de la mañana. Por ello, solicita se elimine el parque, manteniendo la calle.

RESPUESTA:

DENEGADA.

1. Se comprueba la superficie sobre la base de la restitución cartográfica del POM. En cualquier caso, será el levantamiento topográfico que realice un técnico competente el dato detallado que deba utilizarse para la redacción del PERIM, o del proyecto de reparcelación y de urbanización. El coeficiente de edificabilidad no variaría, puesto que la edificabilidad precedente se obtiene de la aplicación de un coeficiente, independiente de la superficie de terreno.
2. Se comprueba la porción de solar no alineada.
3. Es contradictoria la solicitud de elevar plantas, y el comentario siguiente sobre la pretendida falta de soleamiento. El factor de soleamiento es más importante que el visual de evitar escalonamientos de cornisa.
4. El artículo 32 del Reglamento de Planeamiento especifica que en suelo urbano no consolidado porque el planeamiento le atribuya una edificabilidad superior a la preexistente, no procede la delimitación de áreas de reparto, constituyendo cada solar el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento. Por tanto, únicamente aquellas UAs donde no se aumenta la edificabilidad, están sujetas a la aplicación del art. 32.1 del Reglamento de Planeamiento.
5. En primer lugar, un informe pericial serio debe elaborar una carta solar, con arcos solares para establecer científicamente las horas de soleamiento; no se entiende qué significa "soleamiento directo" en el informe aportado. En segundo lugar, la orientación NO – SE del nuevo parque, para un ancho de 20 metros y

una fachada productora de sombra de 10 m. de altura, garantiza un soleamiento mucho mayor que el horario señalado por el perito contratado. Finalmente, el artículo citado a favor de la supresión de la zona verde, no exige un porcentaje definido de soleamiento, sino que constituye una regla general a tener en cuenta.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6440

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

1. Señala que la Asociación de Empresarios de la Comarca de Valdepeñas-Feceval, en su papel de interlocutor social, nunca ha sido consultada en las fases de preparación y elaboración del POM. Las múltiples suspensiones en el otorgamiento de licencias de edificación refuerza la necesidad de un común planteamiento.
2. Considera que hay carencia de información que justifique la ordenación y el dimensionamiento de la calificación de suelo urbano y urbanizable.
3. Expone que no existe estudio de la ordenación de tráfico; la alegante señala conocer únicamente las páginas 38 y 66 de la Memoria del POM.
4. El crecimiento de viviendas en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable excede con mucho de las posibilidades reales de crecimiento.
5. Interpreta que existen deficiencias y errores en la evaluación de las implicaciones económicas y financieras del POM. Señala la divergencia entre inversiones previstas para el Ayuntamiento, y la inversión real del ejercicio del año anterior. La Memoria no aporta garantías, sanciones o previsiones de actuación sustitutoria, interpretando la alegante que ello puede llevar a ejecuciones "a trozos".
6. Respecto a las Unidades de Actuación, opina que podría ser más eficaz adquirir los suelos dotacionales por expropiación (procedimiento que admite más adelante está señalado en la normativa del POM); señala (parece que con sentido crítico por entender que se fuerza la interpretación de la ley) que para ampliar la zona de cesión se involucra a suelos colindantes a los que se adjudica edificabilidad mayor para que asuman el desarrollo del proyecto y los costes; comenta (se supone que como crítica, aunque no llega a expresarlo) que el ámbito de las UAs no llega a la manzana.
7. Comenta que el Anexo de las Unidades de Actuación Urbanizadora es de imposible estudio porque las fichas no contienen elementos para juzgar si se ajustan a derecho; aporta como una razón la variedad de coeficientes de edificabilidad, y señala que debería asignarse a la misma zona, el mismo aprovechamiento. Cada UA debería contar con un estudio económico que acreditase la viabilidad de su desarrollo, y debería señalar la forma de llevar a cabo la edificación sobre los solares resultantes.
8. En resumen, solicita se efectúen las modificaciones que se deducen de la alegación.

RESPUESTA:

DENEGADA

1. El POM ha sido expuesto al público, como Avance, en dos ocasiones previas a la que ahora utiliza el alegante, aún cuando la ley no exige tal esfuerzo de difusión

pública. En ninguna de estas dos ocasiones se presentó sugerencia alguna por la Asociación de Empresarios de la Comarca de Valdepeñas-Feceval. Quizá sea relevante para esta contestación el que la alegación sea exactamente igual que la presentada por la recientemente constituida Asociación de Afectados por el Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas.

2. El documento de Información del Avance de junio de 2005 aportó los datos necesarios, y el diagnóstico, para revisar el planeamiento de Valdepeñas. La Memoria del POM expuesta al público no es sino el resultado de aquel análisis, expuesto al público en dos ocasiones (junio de 2005 y enero de 2006). En cuanto al dimensionamiento del crecimiento, la Memoria expone claramente que el criterio de clasificación de suelo urbanizable no obedece sólo a justificar su capacidad para albergar la población prevista (que hubiera llevado a una clasificación de suelo mucho menor, según se desprende de la proyección de población del POM), sin más bien a un criterio territorial:

“Esta proyección, así como la de vivienda, permite asegurar que la clasificación de nuevo suelo urbanizable que haga el POM será suficiente para albergarla. No obstante, el ejercicio de clasificación de suelo para nuevos desarrollos se funda en otro criterio, el de capacidad de acogida del territorio y la ordenación territorial de los núcleos existentes, que podría resultar insuficiente (caso de ciudades con un entorno natural protegido y que por tanto limitase la expansión urbana, que no es el caso de Valdepeñas); o que puede ser mucho mayor, caso de Valdepeñas.”

Las ciudades se mantienen muchas más décadas de lo que puede prever un planeamiento por dimensionamiento de crecimiento poblacional; por tanto es básico adecuar la estructura de la futura ciudad, lo que se viene a llamar el “modelo urbano”, al territorio en que se asienta. Futuras revisiones (“innovaciones”) del planeamiento irán modificando esta visión, pero es preciso disponer de esa estructura sobre la que se vaya ocupando el territorio con la mayor eficacia posible. Por ello el POM establece prioridades (fases) de ejecución de los sectores urbanizables, dato que la alegante no reconoce en su punto cuarto. La redacción del POM no considera un objetivo el que todo el proceso de desarrollo se realice en los cuatrienios señalados (por tanto no será un fracaso del POM el que se acelere o se retrase el crecimiento de la ciudad), pero sí considera necesario señalar las prioridades de unos desarrollos u otros.

3. Respecto al estudio de tráfico (y del resto de temas de planeamiento), ya se ha comentado que existe un trabajo previo expuesto al público. Baste señalar el índice de la Memoria del Estudio de Tráfico del Documento de Información de junio de 2005:

“ANÁLISIS DEL TRÁFICO EN VALDEPEÑAS
INTRODUCCIÓN
CONFIGURACIÓN DEL VIARIO
TOMA DE DATOS DE CAMPO
AFORO DIARIO
RESULTADOS
DISTRIBUCIÓN TEMPORAL
DISTRIBUCIÓN TEMPORAL EN HORAS PUNTA
DISTRIBUCIÓN TEMPORAL DE VEHÍCULOS PESADOS
MOTOS Y BICICLETAS
INTERSECCIONES
METODOLOGÍA
RESULTADOS
VEHÍCULO FLOTANTE
METODOLOGÍA

RESULTADOS GLOBALES CONCLUSIONES

4. Como ya se ha indicado, la capacidad de albergar viviendas en suelo urbano y urbanizable es muy superior a la capacidad real previsible de crecimiento. La Memoria ya señala este hecho, demostrable en todas las ciudades españolas, dando el dato que de las 50.500 viviendas (aproximadamente) que podrían edificarse aplicando la normativa vigente (Normas Subsidiarias) hasta completar las alturas y edificabilidad asignada en suelo urbano, realmente sólo se han construido 11.900. El crecimiento real no llega a la cuarta parte del posible. Pero eso no quita para que deban preverse espacios verdes y dotacionales suficientes. Esto último es fácil establecerlo en suelo urbanizable (suelo rústico al que se le dan las nuevas reglas de juego, donde es fácil repartir las cargas y beneficios entre todos los propietarios afectados). Pero en suelo urbano es otro cantar. La redacción del POM ha tratado de ajustar nuevos parques y jardines en solares y fondos de manzana desocupados; y lo que es más complicado, ha tratado de ofrecer a las propiedades colindantes que se prevé vayan a ser renovadas (o que deban ser renovadas por tratarse de edificación deficiente) un incentivo económico suficiente (el incremento de edificabilidad, cuya relación con la cuantía de cesión establece la ley). Esta labor no es fácil, y pueden existir errores, y existen indudablemente mejores ordenaciones; se echa de menos en esta alegación, ciertamente sería en el fondo, haber indicado dónde pueden existir mejoras.
5. La contestación al punto anterior lleva a la de éste. Obviamente deben ser los agentes más beneficiados de la revisión del planeamiento, quienes asuman las mayores cargas financieras. Un propietario de suelo rústico al que el POM recalifica como suelo urbanizable, ve revalorizarse su propiedad en no menos de un 500 por cien sin haber movido un dedo. La promoción inmobiliaria tiene un beneficio, pero también cargas de urbanización cuyo riesgo justifica el primero. En esta premisa se acaba de justificar lo que el alegante critica: que la propiedad privada asuma la mayor parte del coste de desarrollo.

Pero en esa aseveración del alegante hay un error, manifestado en la crítica a que el POM prevea una inversión municipal del Ayuntamiento siete veces menor que lo que realmente ha invertido en urbanismo en el ejercicio del año anterior. En realidad, el POM sólo prevé los gastos de inversión de las operaciones que señala en sus fichas; no contempla, porque no es instrumento para dirigir la ciudad, todo el gasto de mantenimiento y mejora que la Administración Local ha de realizar conforme la ciudad crece, se desgasta y deteriora; y en particular el coste de construcción de los nuevos equipamientos de sistema local y general que competen al municipio. Con objeto de mejorar la previsión de costes de inversión, se incorpora ahora este último capítulo de inversión en dotaciones.

En cuanto a las previsiones de plazos, el POM tampoco es instrumento de disciplina urbanística; la ley dispone de mecanismos suficientes para sancionar, o actuar subsidiariamente, por los propietarios y promotores que incumplen la normativa. No es el POM el que "queda sujeto a los avatares ...", porque no es un órgano vivo; es la Administración, en última instancia, quien podrá controlar el funcionamiento de los agentes de desarrollo urbano. La decisión de redactar el POM, y el contenido que la alegante critica, no deja de ser una muestra de que la actuación municipal existe.

6. El procedimiento de actuación directa, o reparcelación forzosa, que lleva a la expropiación de aquellos propietarios que no la asumen, está ya establecido en el POM. Pero, porque en principio se presupone la capacidad de actuación de la

iniciativa privada, se da un plazo para el desarrollo de las UAs, pasado el cual, el Ayuntamiento puede ejercer esa potestad.

Respecto al ámbito, tal y como establece el Anexo de Actuaciones Urbanizadoras del POM, la delimitación de las Unidades de Actuación se refiere a la manzana en que se localiza el ámbito de suelo urbano no consolidado, de acuerdo a lo establecido por el TRLOTAU, y de acuerdo a la definición de manzana establecida por el Reglamento de Planeamiento. Pero también, tal y como éste indica para el caso de Estudios de Detalle, las determinaciones de la ficha de cada UA excluyen aquellas parcelas o predios colindantes de su manzana con condiciones de ordenación que no requieren alteración, ni participan en la equidistribución por no ser afectadas por las cargas y beneficios de la actuación.

La variedad de coeficientes de edificabilidad no es arbitraria: por el contrario, resulta de un mismo criterio u Ordenanza Zonal para todo el ámbito de una ZOU. Es la aplicación concreta de esa Ordenanza a una manzana (que puede tener mayor o menor fondo, mayor o menor altura según la calle a que dé frente, etc) y a la UA lo que resulta en un índice diferente para el ámbito estricto de actuación. Pero además, en función del aumento de edificabilidad (potestativo, según el Reglamento de Planeamiento, pero que en Valdepeñas no ha sido arbitrario sino que se ha relacionado con el espacio de cesión) que se asigne a ese ámbito, varía el índice de edificabilidad.

Cada UA ha sido estudiada pormenorizadamente, asegurando la viabilidad económica. No obstante, ese estudio en detalle no se adjunta a la Ficha de la UA porque debe ser competencia de la iniciativa privada su análisis y actuación en consecuencia, como también lo es "señalar la forma de llevar a cabo la edificación sobre los solares resultantes", acción que la alegante también quiere hacer recaer sobre la redacción del POM.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6441

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

UAs 26.5 y 26.7

Alega que su finca, dividida por Travesía de Triana, no debe calificarse como Suelo Urbano No Consolidado, porque ya fue recalificada en 1996, e hizo cesiones para el Parque de las Infantas, calle Amapola, Paseo del Cementerio y calle Alameda. Aporta 19 licencias de segregación de fincas, desde 1996 hasta 2004, y certificados de pagos de plusvalías de terrenos.

RESPUESTA:

DENEGADO. En respuesta a su sugerencia de 2006 se varió el trazado de las calles; pero la finca continúa teniendo necesidad de viario de conexión.

La documentación que aporta sobre terreno aportado al Ayuntamiento para zona verde, es de venta, no de cesión.

Las 19 licencias de segregación de fincas que aporta justifican la necesidad de realizar cesiones de suelo para un área pendiente de urbanizar en gran medida.

Se ha dividido el área en dos Unidades de Actuación, donde la UA 26.7 excluye las parcelas ya consolidadas por edificación.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6451

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

UA 31.2.a, Bodegas Morenito y Miguel Calatayud

Proponen, alternativamente a la nueva calle prevista para la UA 31.2.a, ocupar fondos de 40 y 32 metros (con patios intermedios) desde las calles Posta y Tercia, dejando un espacio libre a la calle de las Madrilas, espacio libre que ofrecen para "un uso compartido no excluyente público/privado entre los residentes en el complejo y los del entorno próximo de la ciudad". Para ello, solicitan elevar a tres plantas más ático, cuando el POM prevé dos plantas más ático.

RESPUESTA:

ACEPTADA PARCIALMENTE

Puede suprimirse la calle transversal en UA 31.2.A, que ciertamente no añade movilidad a la zona. Como cesión de suelo, es más útil para la zona un parque público a la calle de las Madrilas. Se ha aumentado la edificabilidad de la ficha para mantener la cesión de espacio libre ofrecida en la alegación, pero se mantiene el número de plantas admitido, baja + 1 + ático, como establece la ordenanza.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6452

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

UA 31.2.B.

Propone desplazar hacia el oeste la calle de nueva creación en UA 31.2.b. de forma que no obligue a derribar su vivienda.

RESPUESTA:

ACEPTADA. Se desplaza la calle ligeramente para mejor desarrollo de la Unidad.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6471

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

UA 57.1 en Baños del Peral

1. Considera un error la calificación de Suelo Urbano No Consolidado, ya que su parcela dispone de los servicios urbanísticos y paga el IBI, y realizó las cesiones de zona verde correspondientes.
2. Alega que la edificabilidad vigente es de 0,5 m²t/m²s, y el POM la disminuye a 0,3 m²/m², lo que generaría derecho a compensación.
3. Protesta por la aplicación de porcentajes de vivienda de protección pública.
4. Interpreta el art. 71.3 del TRLOTAU con arreglo exclusivamente a la letra c) del punto 3, concluyendo que el cálculo del aprovechamiento privativo reflejado en las fichas de las UAs es erróneo.

RESPUESTA:

ACEPTADA PARCIALMENTE

1. Se mantiene la calificación de No Consolidado, admitiendo que monetice aquellas cesiones de suelo que no hubiera realizado previamente. Deberá, en cualquier caso, realizar la urbanización correspondiente a este ámbito.
2. Efectivamente, la edificabilidad en la Modificación Puntual de 1993 es de 0,5 m²/m².
3. Se equivoca el alegante. Las fichas de las UAs admiten la totalidad de vivienda en régimen libre. La inclusión del coeficiente de ponderación permite calcular a la propiedad las nuevas unidades de aprovechamiento que podrían realizar en caso de optar por construir vivienda de protección.
4. Se equivoca el alegante. La letra d) siguiente, del citado artículo 71.3 del TRLOTAU, al igual que los párrafos finales del art. 105.3.B.a) del Reglamento de Planeamiento, deja claro que el aprovechamiento privativo, al que la propiedad privada tiene derecho, es el resultado de restar del aprovechamiento total, el 10% de éste, más el 10% del cociente que señala el alegante. Es decir, la LOTAU establece como filosofía que a la Administración le corresponde el 10% del incremento del aprovechamiento correspondiente a las parcelas edificables lucrativas, más el 10% del aprovechamiento que correspondería al suelo de cesión generada del incremento de aprovechamiento. Decimos que "correspondería", porque el TRLOTAU hace ahí un quiebro atribuyendo a ese suelo precisamente el aprovechamiento de 1m²t/m²s que destina en su artículo 70.4 a los suelos urbanos con destino dotacional público. Quizá el alegante no ha reparado en que su exposición sobre el cálculo necesario, lleva matemáticamente siempre al 10% aludido.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6507

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

A-104, c/ Unión 62

Pregunta la razón por la que otros inmuebles (c/Seis de Junio esquina a Cantarranas) de mejor factura que el suyo, que estaban catalogados, han sido derruidos. Pide una contestación, que no recibió en el segundo Avance.

Solicita que la Administración contribuya al mantenimiento o rehabilitación de las viviendas catalogadas.

RESPUESTA:

SIN ACCIÓN

Su sugerencia de Registro Municipal 421, y de entrada nº 5032, fue estudiado, y la respuesta se encuentra en la documentación que ha podido ver en la exposición pública del POM. En general, las Sugerencias (es decir, el escrito que los alegantes y otros muchos presentaron respecto al Avance de junio de 2006) no se contestan individualmente, aún cuando existe una ficha, similar a la presente, de análisis y decisión. La ausencia de comunicación personal no es una cuestión de educación, como mencionan en la alegación, sino de prudencia administrativa, pues la decisión no es firme hasta tanto no se aprueba en primer lugar su exposición al público (hecho realizado recientemente), y a continuación, como acto ya definitivo por el Ayuntamiento, su aprobación inicial en pleno municipal para remitirlo a la Comisión Provincial. Es en ese momento cuando la ley (TRLOTAU) prescribe que, en caso de haber modificaciones, se comunique la decisión a los agentes personados en el procedimiento. También, la contestación será necesaria como a toda cuestión suscitada por un/una persona a la Administración; pero como se ha indicado, no debe enviarse hasta tanto no recaiga la aprobación inicial municipal sobre este documento.

En este caso, se ha decidido mantener la catalogación por el valor ambiental de las dos edificaciones con nº de portal 60 y 62 (moderno). Es una edificación típica de La Mancha, bien conservada en cuanto a su estética externa; el portón de entrada a garaje al nº 60 no es el más adecuado, pero ello no obsta para considerar la edificación bien tratada y conservada.

Las posibles ayudas que pudieran recibir los edificios catalogados se reducirían, en caso de prosperar una financiación de la Administración, a los edificios con catalogación estructural o integral (en los que no se puede derribar la edificación existente). En el caso de la alegación, el Catálogo permite incluso rehacer la fachada sustituyéndola por otra de similar apariencia, porque esto es lo único que se protege. El resto de la edificación puede rehacerse; la finca tiene espacio suficiente para albergar la edificabilidad que el POM asigna en esta calle Unión. En cuanto a la denegación de licencia que aducen de fecha 19/10/2005, el Equipo Redactor del POM desconoce su circunstancia.

El inmueble no tendrá impuestos o gravámenes especiales por el hecho de ser catalogado.

Las razones por las que otros edificios provisionalmente catalogados hayan sido descatalogados, e incluso derribados, son varias, en muchos casos porque existiera ya una licencia de derribo previa a la suspensión de otorgamiento de licencias.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6509

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

En la parcela de Paseo de la Estación 16 A y 16B, que contiene el edificio catalogado como A-51, se han realizado obras no autorizadas en bodega interior. El alegante aporta plano de nave interior rehabilitada como vivienda. Le ha sido impuesta una sanción por obras sin amparo en licencia.

Solicita una solución de legalización.

RESPUESTA:

SIN ACCIÓN

En principio, el POM admite la posibilidad de Proyectos de Legalización en determinados casos. El alegante deberá presentar un Proyecto de Legalización al Ayuntamiento, en la forma que éste establezca, una vez sea aprobado definitivamente el POM, cuya ordenación y normativa permiten resolver el caso de la edificación interior a la parcela, suponiendo ésta disponga de la edificabilidad suficiente.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6510

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN
UA 31-10

1. Como representante de la propiedad de c/Esperanza, nº 22, pide la nulidad del PERI por carecer de justificación, por considerarlo suelo urbano consolidado, por el sobrecoste que implicará el desalojo y demolición de viviendas y locales actualmente ocupados. Aduce que el único estándar señalado en la Memoria del POM, de 1 árbol cada 25 habitantes, no tiene cobertura legal.
2. Alega que a este ámbito se le impone una cesión del 50% del suelo, que beneficiará a la ciudad a costa de los propietarios del mismo.
3. Alega que los PERI deben comprender como mínimo una manzana.
4. Alega falta de soleamiento para la zona verde prevista.

RESPUESTA:
DENEGADA

1. El POM justifica esta Unidad de Actuación Urbanizadora con aumento de edificabilidad correspondientes a las cesiones de ámbito local para obtener suelo para la realización de una plaza que dé continuidad a la de Veracruz, ordenando una zona congestionada. La argumentación de la Memoria sobre el déficit de arbolado está basada en datos empíricos de diversas ciudades, y constituye un diagnóstico urbanístico sobre el que establecer determinaciones de ordenación urbana para las que está facultado el Ayuntamiento. No se trata, por tanto, de un estándar legal, ni así se propone en la Memoria, sino del resultado de un análisis. Quizá la justificación de esta Actuación Urbanizadora peque de escueta, pero no por ello tiene menor fuerza dada su ubicación en pleno centro urbano, el más desprovisto de espacios libres, y dada la existencia de fincas de entidad suficiente para articular una Actuación Urbanizadora con los siguientes efectos de equidistribución en su ámbito.

Este ámbito se ha considerado para una Actuación Urbanizadora siguiendo el criterio señalado en la Memoria: "En caso de encontrar zonas interiores al núcleo urbano... que por razones de reordenación o incluso cambio de uso con aumento de edificabilidad requieran nueva urbanización, nuevas cesiones y reparcelación, éstas se han delimitado como Suelo Urbano No Consolidado, constituyendo Unidades de Actuación Urbanizadora."

2. Respecto al documento al que se alega, se incrementa ligeramente el coeficiente de edificabilidad a 2,35 m²t/m²s de modo que se mantenga la existente, y en consecuencia se reduce la zona verde prevista en la nueva

ordenación. La edificabilidad, contrariamente a lo alegado, mantiene la misma que se aplica en los predios colindantes.

Aunque la nueva ordenación, y la mayor altura de edificación (cinco plantas y ático) añade rentabilidad a esa superficie edificable, la ficha de la Unidad de Actuación reconoce un déficit, que habrá de resolver el Ayuntamiento como compensación.

El sistema de ejecución, al no señalar la ficha, es de gestión indirecta, actuando el Ayuntamiento por reparcelación forzosa en caso de que se incumpliesen los plazos.

3. Tal y como establece el Anexo de Actuaciones Urbanizadoras, la delimitación de las Unidades de Actuación se refiere a la manzana en que se localiza el ámbito de suelo urbano no consolidado, de acuerdo a lo establecido por el TRLOTAU, y de acuerdo a la definición de manzana establecida por el Reglamento de Planeamiento. Pero también, tal y como indica el Reglamento de Planeamiento para el caso de Estudios de Detalle, las determinaciones de la ficha de cada UA excluyen aquellas parcelas o predios colindantes de su manzana con condiciones de ordenación que no requieren alteración, ni participan en la equidistribución por no ser afectadas por las cargas y beneficios de la actuación.

En consecuencia, las condiciones establecidas por la ficha de cada Unidad de Actuación se refieren única y exclusivamente a las parcelas o parte de ellas incluidas en la delimitación gráfica de los planos de ordenación del POM, de predios afectados.

4. Es inexplicable el argumento de falta de soleamiento de la zona verde prevista, con una orientación lineal norte-sur, de máximo soleamiento.

:

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6512

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Alega que su parcela en polígono 15 0348, con identificación catastral 7416007VH6971N0001RK, tiene una parte incluida en el sector urbanizable 7. Admitiría ceder la parte de zona verde de la vía-parque que bordea por el suroeste el sector 7 (y que invade su propiedad, suelo urbano en la actualidad) si se le reconoce la misma edificabilidad que tiene ahora.

RESPUESTA:

ACEPTADO. La solución que propone el alegante es factible modificando ligeramente el trazado del nuevo viario, de forma que únicamente pase por parte de su propiedad la franja verde de 10 metros prevista.

No obstante, la propiedad no podrá ser edificada en tanto no se ejecute la citada vía parque; salvo que ejecute por su cuenta el acceso al viario existente siguiendo el trazado señalado en los planos de ordenación, coste del que podrá resarcirse con cargo a la iniciativa urbanizadora del sector 7 una vez sea presentada.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS SEPTIEMBRE 2007
INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada	6514
---------------	------

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

UA 57.1

Alega que esta zona ya hizo cesiones, que existe edificabilidad preexistente, que debe estudiarse con mayor detalle esta UA.

RESPUESTA:

DENEGADA. Se mantiene la calificación de No Consolidado, admitiendo que monetice aquellas cesiones de suelo que no hubiera realizado previamente. Deberá, en cualquier caso, realizar la urbanización correspondiente a este ámbito.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6522

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

UA 37.3.

1. Como propietaria de inmueble en c/Bernardo Balbuena 46, pide la nulidad del PERI por carecer de justificación, por considerarlo suelo urbano consolidado, por el sobrecoste que implicará el desalojo y demolición de viviendas y locales actualmente ocupados. Aduce que el único estándar señalado en la Memoria del POM, de 1 árbol cada 25 habitantes, no tiene cobertura legal.

2. Alega que a este ámbito se le impone una cesión del 50% del suelo, que beneficiará a la ciudad a costa de los propietarios del mismo, que sólo reciben un 8% de incremento de edificabilidad. Aporta valoración del inmueble del que es copropietario, por un total de 395.761 euros, con (entre otros usos), un precio unitario estimado de 841,4 euros/m² de edificación actual tipo vivienda (al que aplica una depreciación por antigüedad para llegar al valor actual).

3. Alega también que el POM únicamente incluye una propiedad en el Catálogo de Suelo Residencial Público, cuando existen otros, y en concreto el de Correos incluido en esta UA 37.3 y a la que las condiciones generales del POM admiten sea transformada a vivienda de renta libre, cuando la Disposición Adicional 18 de la Ley 25/2002, de Presupuestos Generales de la JC de C-LM destina los terrenos propiedad de las administraciones y empresas públicas a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública u otros usos de interés social.

4. Alega que los PERI deben comprender como mínimo una manzana.

RESPUESTA:

DENEGADA

1. El POM justifica esta Unidad de Actuación Urbanizadora con aumento de edificabilidad correspondientes a las cesiones para ordenar la zona y ensanchar la calle Seis de Junio, obteniendo espacios de zonas verdes de ámbito local. La argumentación de la Memoria sobre el déficit de arbolado está basada en datos empíricos de diversas ciudades, y constituye un diagnóstico urbanístico sobre el que establecer determinaciones de ordenación urbana para las que está facultado el Ayuntamiento. No se trata, por tanto, de un estándar legal, ni así se propone en la Memoria, sino del resultado de un análisis. Quizá la justificación de esta Actuación Urbanizadora peque de escueta, pero no por ello tiene menor fuerza dada su ubicación en pleno centro urbano, el más desprovisto de espacios libres, y dada la existencia de fincas de entidad suficiente para articular una Actuación Urbanizadora con los siguientes efectos de equidistribución en su ámbito.

2. Este ámbito se ha considerado para una Actuación Urbanizadora siguiendo el criterio señalado en la Memoria: "En caso de encontrar zonas interiores al núcleo urbano... que por razones de reordenación o incluso cambio de uso con aumento de edificabilidad requieran nueva urbanización, nuevas cesiones y reparcelación,

éstas se han delimitado como Suelo Urbano No Consolidado, constituyendo Unidades de Actuación Urbanizadora.”

3. Los precios de vivienda utilizados para la valoración son menos de la mitad de los precios de vivienda nueva en venta actualmente en Valdepeñas, y ello sin contar la localización central del incremento de edificabilidad y la revalorización que supone para ese incremento y para el resto de la edificabilidad posible, la nueva disposición de un gran espacio libre. La valoración del incremento de edificabilidad y de rentabilidad de la existente supera el coste de realojo o de indemnización de arrendatarios, y de demoliciones.
4. La identificación de una sola propiedad municipal en el Catálogo de Suelo Residencial Público no es razón para la nulidad de este PERI; todo lo más es una indicación de la necesidad de actualizar dicho Catálogo. Por otro lado, la ficha de la UA no determina que el edificio de Correos haya de destinarse a vivienda; en caso de que ese fuese el destino del edificio, el Ayuntamiento deberá previamente proceder a su desafección, en su caso.
5. Tal y como establece el Anexo de Actuaciones Urbanizadoras, la delimitación de las Unidades de Actuación se refiere a la manzana en que se localiza el ámbito de suelo urbano no consolidado, de acuerdo a lo establecido por el TRLOTAU, y de acuerdo a la definición de manzana establecida por el Reglamento de Planeamiento.
6. También, tal y como indica el Reglamento de Planeamiento para el caso de Estudios de Detalle, las determinaciones de la ficha de cada UA excluyen aquellas parcelas o predios colindantes de su manzana con condiciones de ordenación que no requieren alteración, ni participan en la equidistribución por no ser afectadas por las cargas y beneficios de la actuación.

En consecuencia, las condiciones establecidas por la ficha de cada Unidad de Actuación se refieren única y exclusivamente a las parcelas o parte de ellas incluidas en la delimitación gráfica de los planos de ordenación del POM, de predios afectados.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6523

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

UA 30.4. Torrecilla

Propone mantener la edificabilidad pre-existente, incrementada en caso de existir cesiones de suelo; y propone actuar por convenio, obligándose a elaborar a su costa un Proyecto de Obras Públicas Municipales Ordinarias de la calle Mari Sánchez, a financiar dichas obras, y a valorar la compensación económica sustitutoria de las cesiones, si las hubiese.

RESPUESTA:

ACEPTADA PARCIALMENTE

Se corrige el límite de la UA incluyendo las parcelas que componían el PERI Torrecilla presentado al Ayuntamiento. Las condiciones de la ficha varían en función del PERI presentado.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6529

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Diversas consideraciones sobre la UA 25.3 Alpechín

RESPUESTA:

ADMITIDA.

Se incorpora nueva ordenación aportada por la propiedad en noviembre 2008 y consensuada con el Ayuntamiento. Se aumenta a 4 plantas la altura máxima permitida.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6530

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

UA 37-8 Avda 1º de Julio / Correderas

Alega que la ordenación y condiciones de este ámbito en el POM no coinciden con la propuesta de PERIM presentada anteriormente por los alegantes, propuesta que según los alegantes, "fue bien vista por los representantes políticos y técnicos municipales".

El PERIM propuesto incluye propuesta de Convenio.

Las cifras de superficie de actuación y edificabilidad resultante no coinciden en todas las páginas (diferencias de edificabilidad en páginas 4, 10 y 29, todas diferentes en número o en letra; diferencias de superficie en páginas 4 y 23).

El único plano que presenta la alegación es incomprensible.

RESPUESTA

ACEPTADA EN PARTE.

Se incorpora el trazado y delimitación de la propuesta presentada al Ayuntamiento, y se revisa la ficha de UA incorporando modificaciones técnicas para posibilitar la gestión.

Con objeto de mejorar la viabilidad de la actuación, se incluyen en la UA las propiedades con fachada a c/Bataneros, ampliando la cesión correspondiente de dotaciones comunitarias (ampliación del colegio existente).

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6531

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

UA 37.5

1. Como propietario del inmueble sito en c/Castellanos nº 6, pide la nulidad del PERI 37.5 por carecer de justificación, por considerarlo suelo urbano consolidado, por el sobrecoste que implicará el desalojo y demolición de viviendas y locales actualmente ocupados.
2. Aduce que el único estándar señalado en la Memoria del POM, de 1 árbol cada 25 habitantes, no tiene cobertura legal.
3. Alega que a este ámbito se le imponen tales cargas que harán su ejecución deficitaria económicamente.
4. Alega que los PERI deben comprender como mínimo una manzana.

RESPUESTA:

DENEGADA

1. El POM justifica esta Unidad de Actuación Urbanizadora con aumento de edificabilidad correspondientes a las cesiones de ámbito local para liberar espacio en las inmediaciones de la Plaza de España, con ordenación mediante soportales comerciales. Este ámbito se ha considerado para una Actuación Urbanizadora siguiendo el criterio señalado en la Memoria: "En caso de encontrar zonas interiores al núcleo urbano... que por razones de reordenación o incluso cambio de uso con aumento de edificabilidad requieran nueva urbanización, nuevas cesiones y reparcelación, éstas se han delimitado como Suelo Urbano No Consolidado, constituyendo Unidades de Actuación Urbanizadora."
- 2.. La argumentación de la Memoria sobre el déficit de arbolado no tiene relación directa con esta ordenación; no obstante debe decirse que el estándar señalado en la Memoria es sólo el resultado de un análisis, aplicado al diagnóstico de la ciudad de Valdepeñas en su conjunto.
3. La valoración del incremento de edificabilidad contribuye a soportar el coste de realojo o de indemnización de arrendatarios, y de demoliciones. En esta UA en concreto es posible que sea la Administración el agente que haya de intervenir por reparcelación forzosa, haciéndose cargo de las indemnizaciones a que hubiera lugar.
4. Tal y como establece el Anexo de Actuaciones Urbanizadoras, la delimitación de las Unidades de Actuación se refiere a la manzana en que se localiza el ámbito de suelo urbano no consolidado, de acuerdo a lo establecido por el TRLOTAU, y de acuerdo a la definición de manzana establecida por el Reglamento de

Planeamiento. Pero también, tal y como indica el Reglamento de Planeamiento para el caso de Estudios de Detalle, las determinaciones de la ficha de cada UA excluyen aquellas parcelas o predios colindantes de su manzana con condiciones de ordenación que no requieren alteración, ni participan en la equidistribución por no ser afectadas por las cargas y beneficios de la actuación.

En consecuencia, las condiciones establecidas por la ficha de cada Unidad de Actuación se refieren única y exclusivamente a las parcelas o parte de ellas incluidas en la delimitación gráfica de los planos de ordenación del POM, de predios afectados.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6532

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	GENERAL

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

1. Considera que no se ha producido suficiente información pública; que 16 horas para consultas en la última exposición son insuficientes.
2. No se justifica la demanda de viviendas planteadas por el POM; el número de viviendas propuesto resultará excesivo. Debiera haberse dejado una parte para suelo de reserva.
3. El tipo de vivienda que en buena parte se consolida en los nuevos desarrollos son los típicos adosados y viviendas unifamiliares, más insostenibles; debería plantearse el modelo de "casa manchega tradicional".
4. No se justifica que la totalidad del término municipal no ordenado quede como suelo rústico de reserva.
5. No existe programación de los sectores urbanizables. Los sectores son muy grandes, lo que los hace poco viables. Los sistemas generales están mal asignados a los sectores. Los límites de sectores no deben realizarse con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad (según art. 24 1.c del Reglamento de Planeamiento). Debe cumplirse el art. 30 LOTAU, especialmente los apartados 2,4,5 y 6. También, art. 41.1.d) RP, aptitud de los terrenos para su aptitud urbana; y apartado 2.d, evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial prevista. En la documentación del POM no se incluye la relación exhaustiva de los propietarios de suelo existentes en el término municipal, afectados por el POM, datos identificativos de sus propiedades, título registral.
6. El POM no contempla una concesión suficiente de agua ni programación para el abastecimiento, ni las soluciones previstas, ni hay concertación administrativa previa.
7. El POM no contempla datos de costes de construcción y mantenimiento de las dotaciones aunque se va a añadir un capítulo en las Normas Urbanísticas con la inversión realizada por el Ayuntamiento en dotaciones públicas.
8. En los sectores urbanizables la concentración de zonas verdes es coincidente con la vivienda unifamiliar. Predomina la carencia de zonas verdes, que en su mayoría son espacios residuales. Notan la escasez de zonas verdes en el casco urbano. No entienden que se permita el mantenimiento de Frimancha y Bodegas Los Llanos fuera de la nueva zona industrial. No se justifica la urbanización de Cerro de San Blas o San Cristóbal. Requiere conocer el tipo de materiales, plantas y árboles, cantidad y variedad, previstos para el cinturón verde.
9. No hay Plan Director de Transporte Urbano para vertebrar los equipamientos y servicios. No existe estudio sobre el transporte público.
10. No se prevé, o no fueron informados, de si los nuevos desarrollos llevan redes separativas de saneamiento, ni otros datos relacionados.
11. No consta documentación sobre el futuro complejo de golf.
12. Otros comentarios ajenos al contenido del POM.

RESPUESTA:
DENEGADA

1. El POM ha sido expuesto dos veces, en sendos Avances de planeamiento, de un mes cada una, en local público, en horario ininterrumpido al menos en su segunda exposición en la Casa de la Cultura, exposiciones públicas en exceso de lo que marca la ley como obligatorio. El grupo Izquierda Unida no hizo ninguna sugerencia (comprobable puesto que existe una contestación detallada a cada una de las sugerencias presentadas en ambas informaciones públicas), donde el POM tenía prácticamente el mismo contenido que el presente. Y ha sido expuesto un mes más, como es preceptivo, previo a su aprobación inicial. No se entiende, por tanto, esta alegación.
2. El documento de Información del Avance de junio de 2005 aportó los datos necesarios, y el diagnóstico, para revisar el planeamiento de Valdepeñas, y justificar una proyección de crecimiento poblacional y de suelo productivo, que ha llevado al dimensionamiento del crecimiento. La Memoria del POM expone claramente que el criterio de clasificación de suelo urbanizable no obedece sólo a justificar su capacidad para albergar la población prevista (que hubiera llevado a una clasificación de suelo mucho menor, según se desprende de la proyección de población del POM), sino más bien a un criterio territorial:

“Esta proyección, así como la de vivienda, permite asegurar que la clasificación de nuevo suelo urbanizable que haga el POM será suficiente para albergarla. No obstante, el ejercicio de clasificación de suelo para nuevos desarrollos se funda en otro criterio, el de capacidad de acogida del territorio y la ordenación territorial de los núcleos existentes, que podría resultar insuficiente (caso de ciudades con un entorno natural protegido y que por tanto limitase la expansión urbana, que no es el caso de Valdepeñas); o que puede ser mucho mayor, caso de Valdepeñas.”

La capacidad de albergar viviendas en suelo urbano y urbanizable es muy superior a la capacidad real previsible de crecimiento. La Memoria ya señala este hecho, demostrable en todas las ciudades españolas, dando el dato de que de las 50.500 viviendas (aproximadamente) que podrían edificarse aplicando al máximo la normativa vigente (Normas Subsidiarias) en suelo urbano, realmente sólo se han construido 11.900. El crecimiento real no llega a la cuarta parte del posible debido a factores de decisión personal, gestión, mercado, etc. Por tanto, hay una gran diferencia entre la cuantificación de la capacidad aplicando índices matemáticos (tasas de inmigración, índices de edificabilidad, aprovechamientos tipo, etc) y lo que constituye un modelo urbano.

Las ciudades se mantienen muchas más décadas de lo que puede prever un planeamiento por dimensionamiento de crecimiento poblacional; por tanto es básico adecuar la estructura de la futura ciudad, lo que se viene a llamar el “modelo urbano”, al territorio en que se asienta. Futuras revisiones (“innovaciones”) del planeamiento irán modificando esta visión, pero es preciso disponer de esa estructura sobre la que se vaya ocupando el territorio con la mayor eficacia posible. Por ello el POM establece prioridades (fases) de ejecución de los sectores urbanizables, dato que los alegantes no reconocen en su punto quinto. La redacción del POM no considera un objetivo el que todo el proceso de desarrollo se realice en los cuatrienios señalados (por tanto no será un fracaso del POM el que se acelere o se retrase el crecimiento de la ciudad), pero sí considera necesario señalar las prioridades de unos desarrollos u otros.

Otro criterio diferente es el de posponer esa estructura urbana futura, dejando una “mancha” de suelo de reserva; esa opción, mucho más sencilla para el

planificador, crea inseguridad jurídica si se articula para el crecimiento urbano, y en cualquier caso es un criterio de política municipal.

3. Es incomprensible la alegación referente a un pretendido predominio de vivienda unifamiliar. Tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, hay un predominio absoluto de la ordenación para vivienda plurifamiliar.
4. La clasificación de la mayor parte del suelo rústico como suelo de reserva urbana es una posibilidad legal para viabilizar posibles proyectos de instalaciones en suelo rústico que convenga agilizar. La abundancia de suelo urbanizable residencial e industrial hace muy poco probable que el Ayuntamiento aceptase una iniciativa urbanizadora con esas mismas características, por ello, mientras la administración municipal sea coherente con los criterios actuales que han llevado a esa clasificación, no es problema la mayor libertad adoptada.
5. Los sectores urbanizables vienen programados en el análisis de viabilidad, y en su vinculación a la ejecución de colectores. No obstante, para mejorar su comprensión, se incluirá una nota en la ficha respectiva.

El tamaño medio de sectores residenciales es de 19 hectáreas, con 780 viviendas de media, el doble del mínimo recomendado por el Reglamento de Planeamiento. No son tamaños excesivos, si se tiene en cuenta que el Reglamento de Planeamiento exige señalar las parcelas para dotaciones escolares, y la normativa de educación requiere parcelas de gran tamaño, entre una y dos hectáreas.

La asignación de sistemas generales de zonas verdes excede de lo que indica la ley como mínimo, y para todos y cada uno de los sectores, en un 15% de la superficie del sector. Con esta medida, justificada con base en el diagnóstico del POM sobre la falta de espacios verdes en Valdepeñas, se cumple la legislación vigente y se actúa equitativamente para todos los sectores urbanizables y todas las zonas geográficas de Valdepeñas. No se entiende, por tanto, el sentido de la alegación, que parece protestar por un exceso de asignación de zonas verdes a la ciudad.

La alegación a los límites de sectores es contradictoria con la de tamaño de sectores, porque sólo en caso de tamaños de 60 a 100 has es posible delimitar sectores ajustados a límites de carreteras, caminos o arroyos. Los límites señalados en el POM se ajustan a esos toponímicos geográficos y de infraestructuras, pero además se "trocean" de modo que la gestión sea coherente.

Respecto al cumplimiento del art. 30 LOTAU: punto 2, el POM incluye ordenanzas zonales; punto 4, el POM incluye el preceptivo Estudio de Impacto Ambiental; punto 5, el POM en el último capítulo de su Memoria, incluye la evaluación analítica de implicaciones económicas; punto 6, el POM incluye documentación gráfica suficiente. En definitiva: debe pensarse que la alegación se refiere a otra legislación.

Respecto al art. 41.1.d) del Reglamento de Planeamiento (no de LOTAU como dice la alegación erróneamente), el POM ya expuso en 2005 la Memoria de Información con todos los datos relevantes. Sobre el punto 2d) del mismo artículo, mismo texto legislativo, ya se ha contestado en el párrafo anterior.

El requerimiento para citar los propietarios de suelo, propiedades, título registral, etc, se refiere a los Proyectos de Reparcelación, y esto es un Plan de Ordenación Municipal.

6. La Memoria Informativa del POM, y los estudios posteriores, han llevado a solicitar del órgano de cuenca la necesaria previsión de capacidad de

abastecimiento, que tras este tiempo aún no ha sido emitida. No obstante, es parte de la consulta inter-administrativa, proceso que continúa hasta la aprobación definitiva del POM.

7. En realidad, el POM sólo prevé los gastos de inversión de las operaciones que señala en sus fichas; no contempla, porque dicho documento no es instrumento para dirigir la gestión detallada de la ciudad, todo el gasto de mantenimiento y mejora que la Administración Local ha de realizar conforme la ciudad crece, se desgasta y deteriora; y en particular el coste de construcción de los nuevos equipamientos de sistema local y general que competen al municipio. Dada la gran diferencia entre los costes municipales previstos en la documentación del POM a la que se alega, y la capacidad financiera demostrada en presupuestos anuales por el Ayuntamiento no constituye un problema de viabilidad. No obstante, con objeto de mejorar la previsión de costes de inversión, se incorpora ahora este último capítulo de inversión en dotaciones.
8. Las zonas verdes se han asignado estrictamente siguiendo los estándares legales más el 15% adicional señalado antes, por tanto no hay mayor concentración de zonas verdes en zonas unifamiliares (que tienen menor coeficiente de edificabilidad que las plurifamiliares).

En general, las zonas verdes previstas en suelo urbanizable constituirán parques que no pueden calificarse como “residuales”; otra cosa es que el alegante suponga las vías parque (que por su linealidad sí son menos anchos) como espacios residuales.

La escasez de zonas verdes en suelo urbano está diagnosticada en el POM desde su Memoria de Información en 2005. Por ello se ha hecho el esfuerzo de diseñar más de 60 unidades de actuación, ámbitos donde normalmente se prevén espacios libres, eso sí, adaptados a las dimensiones de su entorno.

No hay razón para deslocalizar Frimancha y Bodegas Los Llanos, perfectamente ubicadas junto a la autovía, y aisladas del suelo residencial. Además, su traslado sería económicamente prohibitivo para las arcas municipales.

La zona verde del cerro de San Blas lleva pintada de verde desde la redacción de las Normas Subsidiarias hace casi 20 años. Pero no se previó la forma de obtención. El POM ha tratado de congeniar la permanencia de esa zona verde “deseada”, con la realidad de hacerla viable, asignando su cesión a los sectores urbanizables en su entorno. Otra opción posible, de asignar su cesión al resto de sectores urbanizables (como sistema general adscrito) hubiera significado ir obteniendo ese cerro “a cachos”, con una viabilidad precaria.

La definición del tipo de materiales, plantas, etc, es más propio del planeamiento de desarrollo (Planes Especiales, Planes Parciales) que del POM.

9. El estudio de tráfico y movilidad se realizó, como es lógico, al comenzar la redacción del POM, en 2005; baste señalar el índice de la Memoria del Estudio de Tráfico del Documento de Información de junio de 2005:

“ANÁLISIS DEL TRÁFICO EN VALDEPEÑAS

INTRODUCCIÓN

CONFIGURACIÓN DEL VIARIO

TOMA DE DATOS DE CAMPO

AFORO DIARIO

RESULTADOS

DISTRIBUCIÓN TEMPORAL

DISTRIBUCIÓN TEMPORAL EN HORAS PUNTA

DISTRIBUCIÓN TEMPORAL DE VEHÍCULOS PESADOS

MOTOS Y BICICLETAS

INTERSECCIONES
MÉTODOLÓGÍA
RESULTADOS
VEHÍCULO FLOTANTE
MÉTODOLÓGÍA
RESULTADOS GLOBALES

CONCLUSIONES”

10. La información sobre redes de saneamiento consta en el documento del POM expuesto al público.
11. El POM no define donde pueda establecerse una instalación de golf, que es motivo de planeamiento de desarrollo. Obviamente se conoce su ubicación prevista, pero no es una determinación del POM.
12. El resto de comentarios son ajenos al contenido del POM.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6533

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Sector 32

Alega que existe una zona en esta área sur de Baños del Peral, con una parcelación realizada y viario previsto. Aporta plano de parcelación, para unos 12.000 m2 con 11 parcelas. Solicita se deje como unidad independiente.

RESPUESTA:

DENEGADO. La parcelación de suelo rústico no es admisible legalmente. Faltan las necesarias cesiones de suelo, plan de infraestructuras, etc.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada	6534
---------------	------

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

UA 31.11

Alega que su vivienda, en c/ Veracruz 13, fue construida por su familia, y constituye el sueño de su vida. Solicita se excluya de la UA.

RESPUESTA:

ACEPTADA. Se ha reconsiderado la actuación propuesta en la plaza Veracruz, suprimiendo la Unidad de Actuación, para preservar los inmuebles y mantener las características estéticas del entorno de la iglesia Veracruz.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6535

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Comenta el lamentable derribo anterior de muchos edificios de valía en Valdepeñas. Solicita se redacte un Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Catalogado, con ánimo de garantizar la preservación del patrimonio actual.

RESPUESTA:

SIN ACCIÓN. No es materia del POM, aunque es una iniciativa muy positiva.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6536

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Describe las ventajas de la aceptación por Valdepeñas de formar parte de la Red de Ciudades y Pueblos Sostenibles de Castilla La Mancha, y de la implantación de la Agenda 21 Local. Solicita la retirada del POM aduciendo que no se han tenido en consideración los principios citados.

RESPUESTA:

DENEGADA. La alegación es únicamente una declaración de principios, sin apoyo argumental que permita comprender las carencias del POM. La alegación de nº de registro 6532, del mismo alegante, ha sido contestada en detalle, de cuyas anotaciones únicamente una (añadir al estudio de viabilidad económica, el coste de ejecución de dotaciones locales) puede ser admitida como lógica.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6537

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

UA 37.1

Expone que es el único propietario afectado al lado este de la calle de nueva apertura, y alega que el resto de propietarios de ese lado este deberían ser incluidos en la UA.

RESPUESTA:

ACEPTADA PARCIALMENTE. La inclusión de la propiedad del alegante se debe a que, geográficamente, su propiedad está enfrentada con la embocadura razonable de la Calle Constitución, cuya prolongación se quiere ejecutar. Es cierto que el resto de propiedades que cita se verán beneficiadas por la actuación, por lo que una vez analizado el caso, se incluyen en el ámbito de la UA todas aquellas propiedades no consolidadas o con obtención de beneficio por la apertura del vial.

Siendo una UA con sistema de ejecución directa por la Administración, el Ayuntamiento decidirá en su momento el trazado concreto de la nueva calle, y sus posibles ampliaciones según vaya desarrollándose ésta.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6538

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Alega que la documentación expuesta al público no contiene ni el documento de información, ni el plano de suelo rústico a escala 1:10.000.

RESPUESTA:

DENEGADA. La Memoria y Planos de información se expusieron al público con el Avance de 2005; son un documento público que obra diligenciado en los archivos municipales desde entonces.

La escala de los planos puede obtenerse a voluntad del alegante, obteniendo el gráfico que el Ayuntamiento ha tenido "colgado" en la web municipal a disposición de todo el público.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6539

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

UA 37.5

1. Como arrendatario de local comercial en c/Castellanos nº 2, pide incluir el edificio en el catálogo de inmuebles protegidos, tal como apareció en el Catálogo Provisional del Avance, aduciendo además estar incluido en el ámbito de protección A24 Plaza Mayor, de la Carta Arqueológica Municipal, y en el entorno inmediato de la Iglesia Parroquial de la Asunción, BIC, por lo que cualquier actuación requiere informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Ciudad Real.
2. Pide la nulidad del PERI 37.5 por carecer de justificación, por considerarlo suelo urbano consolidado, por el sobrecoste que implicará el desalojo y demolición de viviendas y locales actualmente ocupados.
3. Aduce que el único estándar señalado en la Memoria del POM, de 1 árbol cada 25 habitantes, no tiene cobertura legal.
4. Alega que a este ámbito se le imponen tales cargas que harán su ejecución deficitaria económicamente.
5. Alega que los PERI deben comprender como mínimo una manzana.

RESPUESTA:

DENEGADA

1. No se considera con categoría suficiente para su protección el inmueble mencionado. No obstante la tipología de valor paisajístico podrá repetirse en el resto de la calle para mantener una imagen más tradicional valdepeñera.

2. El POM justifica esta Unidad de Actuación Urbanizadora con aumento de edificabilidad correspondientes a las cesiones para liberar espacio en las inmediaciones de la Plaza de España, con ordenación mediante soportales comerciales. Este ámbito se ha considerado para una Actuación Urbanizadora siguiendo el criterio señalado en la Memoria: "En caso de encontrar zonas interiores al núcleo urbano... que por razones de reordenación o incluso cambio de uso con aumento de edificabilidad requieran nueva urbanización, nuevas cesiones y reparcelación, éstas se han delimitado como Suelo Urbano No Consolidado, constituyendo Unidades de Actuación Urbanizadora."

3. La argumentación de la Memoria sobre el déficit de arbolado no tiene relación directa con esta ordenación; no obstante debe decirse que el estándar señalado en la Memoria es sólo el resultado de un análisis, aplicado al diagnóstico de la ciudad de Valdepeñas en su conjunto.

4. La valoración del incremento de edificabilidad contribuye a soportar el coste de realojo o de indemnización de arrendatarios, y de demoliciones. En esta UA en

concreto es posible que sea la Administración el agente que haya de intervenir por reparcelación forzosa, haciéndose cargo de las indemnizaciones a que hubiera lugar.

5. Tal y como establece el Anexo de Actuaciones Urbanizadoras, la delimitación de las Unidades de Actuación se refiere a la manzana en que se localiza el ámbito de suelo urbano no consolidado, de acuerdo a lo establecido por el TRLOTAU, y de acuerdo a la definición de manzana establecida por el Reglamento de Planeamiento. Pero también, tal y como indica el Reglamento de Planeamiento para el caso de Estudios de Detalle, las determinaciones de la ficha de cada UA excluyen aquellas parcelas o predios colindantes de su manzana con condiciones de ordenación que no requieren alteración, ni participan en la equidistribución por no ser afectadas por las cargas y beneficios de la actuación.

En consecuencia, las condiciones establecidas por la ficha de cada Unidad de Actuación se refieren única y exclusivamente a las parcelas o parte de ellas incluidas en la delimitación gráfica de los planos de ordenación del POM, de predios afectados.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6540

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

UA 37.5

1. Como arrendatario de local comercial en c/Castellanos nº 2, pide incluir el edificio en el catálogo de inmuebles protegidos, tal como apareció en el Catálogo Provisional del Avance, aduciendo además estar incluido en el ámbito de protección A24 Plaza Mayor, de la Carta Arqueológica Municipal, y en el entorno inmediato de la Iglesia Parroquial de la Asunción, BIC, por lo que cualquier actuación requiere informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Ciudad Real.
2. Pide la nulidad del PERI 37.5 por carecer de justificación, por considerarlo suelo urbano consolidado, por el sobrecoste que implicará el desalojo y demolición de viviendas y locales actualmente ocupados.
3. Aduce que el único estándar señalado en la Memoria del POM, de 1 árbol cada 25 habitantes, no tiene cobertura legal.
4. Alega que a este ámbito se le imponen tales cargas que harán su ejecución deficitaria económicamente.
5. Alega que los PERI deben comprender como mínimo una manzana.

RESPUESTA:

DENEGADA

1. No se considera con categoría suficiente para su protección el inmueble mencionado. No obstante la tipología de valor paisajístico podrá repetirse en el resto de la calle para mantener una imagen más tradicional valdepeñera.

2. El POM justifica esta Unidad de Actuación Urbanizadora con aumento de edificabilidad correspondientes a las cesiones para liberar espacio en las inmediaciones de la Plaza de España, con ordenación mediante soportales comerciales. Este ámbito se ha considerado para una Actuación Urbanizadora siguiendo el criterio señalado en la Memoria: "En caso de encontrar zonas interiores al núcleo urbano... que por razones de reordenación o incluso cambio de uso con aumento de edificabilidad requieran nueva urbanización, nuevas cesiones y reparcelación, éstas se han delimitado como Suelo Urbano No Consolidado, constituyendo Unidades de Actuación Urbanizadora."

3. La argumentación de la Memoria sobre el déficit de arbolado no tiene relación directa con esta ordenación; no obstante debe decirse que el estándar señalado en la Memoria es sólo el resultado de un análisis, aplicado al diagnóstico de la ciudad de Valdepeñas en su conjunto.

4. La valoración del incremento de edificabilidad contribuye a soportar el coste de realojo o de indemnización de arrendatarios, y de demoliciones. En esta UA en concreto es posible que sea la Administración el agente que haya de intervenir

por reparcelación forzosa, haciéndose cargo de las indemnizaciones a que hubiera lugar.

5. Tal y como establece el Anexo de Actuaciones Urbanizadoras, la delimitación de las Unidades de Actuación se refiere a la manzana en que se localiza el ámbito de suelo urbano no consolidado, de acuerdo a lo establecido por el TRLOTAU, y de acuerdo a la definición de manzana establecida por el Reglamento de Planeamiento. Pero también, tal y como indica el Reglamento de Planeamiento para el caso de Estudios de Detalle, las determinaciones de la ficha de cada UA excluyen aquellas parcelas o predios colindantes de su manzana con condiciones de ordenación que no requieren alteración, ni participan en la equidistribución por no ser afectadas por las cargas y beneficios de la actuación.

En consecuencia, las condiciones establecidas por la ficha de cada Unidad de Actuación se refieren única y exclusivamente a las parcelas o parte de ellas incluidas en la delimitación gráfica de los planos de ordenación del POM, de predios afectados.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6541

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

UA 37.5

DENEGADA

1. Como arrendataria de vivienda en c/Castellanos nº 2, pide incluir el edificio en el catálogo de inmuebles protegidos, tal como apareció en el Catálogo Provisional del Avance, aduciendo además estar incluido en el ámbito de protección A24 Plaza Mayor, de la Carta Arqueológica Municipal, y en el entorno inmediato de la Iglesia Parroquial de la Asunción, BIC, por lo que cualquier actuación requiere informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Ciudad Real.
2. Pide la nulidad del PERI 37.5 por carecer de justificación, por considerarlo suelo urbano consolidado, por el sobrecoste que implicará el desalojo y demolición de viviendas y locales actualmente ocupados.
3. Aduce que el único estándar señalado en la Memoria del POM, de 1 árbol cada 25 habitantes, no tiene cobertura legal.
4. Alega que a este ámbito se le imponen tales cargas que harán su ejecución deficitaria económicamente.
5. Alega que los PERI deben comprender como mínimo una manzana.

RESPUESTA:

1. No se considera con categoría suficiente para su protección el inmueble mencionado. No obstante la tipología de valor paisajístico podrá repetirse en el resto de la calle para mantener una imagen más tradicional valdepeñera.

2. El POM justifica esta Unidad de Actuación Urbanizadora con aumento de edificabilidad correspondientes a las cesiones para liberar espacio en las inmediaciones de la Plaza de España, con ordenación mediante soportales comerciales. Este ámbito se ha considerado para una Actuación Urbanizadora siguiendo el criterio señalado en la Memoria: "En caso de encontrar zonas interiores al núcleo urbano... que por razones de reordenación o incluso cambio de uso con aumento de edificabilidad requieran nueva urbanización, nuevas cesiones y reparcelación, éstas se han delimitado como Suelo Urbano No Consolidado, constituyendo Unidades de Actuación Urbanizadora."

3. La argumentación de la Memoria sobre el déficit de arbolado no tiene relación directa con esta ordenación; no obstante debe decirse que el estándar señalado en la Memoria es sólo el resultado de un análisis, aplicado al diagnóstico de la ciudad de Valdepeñas en su conjunto.

4. La valoración del incremento de edificabilidad contribuye a soportar el coste de realojo o de indemnización de arrendatarios, y de demoliciones. En esta UA en

concreto es posible que sea la Administración el agente que haya de intervenir por reparcelación forzosa, haciéndose cargo de las indemnizaciones a que hubiera lugar.

5. Tal y como establece el Anexo de Actuaciones Urbanizadoras, la delimitación de las Unidades de Actuación se refiere a la manzana en que se localiza el ámbito de suelo urbano no consolidado, de acuerdo a lo establecido por el TRLOTAU, y de acuerdo a la definición de manzana establecida por el Reglamento de Planeamiento. Pero también, tal y como indica el Reglamento de Planeamiento para el caso de Estudios de Detalle, las determinaciones de la ficha de cada UA excluyen aquellas parcelas o predios colindantes de su manzana con condiciones de ordenación que no requieren alteración, ni participan en la equidistribución por no ser afectadas por las cargas y beneficios de la actuación.

En consecuencia, las condiciones establecidas por la ficha de cada Unidad de Actuación se refieren única y exclusivamente a las parcelas o parte de ellas incluidas en la delimitación gráfica de los planos de ordenación del POM, de predios afectados.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6542

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

UA 37.5

DENEGADA

1. Como arrendatario de local comercial en c/Castellanos nº 2, pide incluir el edificio en el catálogo de inmuebles protegidos, tal como apareció en el Catálogo Provisional del Avance, aduciendo además estar incluido en el ámbito de protección A24 Plaza Mayor, de la Carta Arqueológica Municipal, y en el entorno inmediato de la Iglesia Parroquial de la Asunción, BIC, por lo que cualquier actuación requiere informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Ciudad Real.
2. Pide la nulidad del PERI 37.5 por carecer de justificación, por considerarlo suelo urbano consolidado, por el sobrecoste que implicará el desalojo y demolición de viviendas y locales actualmente ocupados.
3. Aduce que el único estándar señalado en la Memoria del POM, de 1 árbol cada 25 habitantes, no tiene cobertura legal.
4. Alega que a este ámbito se le imponen tales cargas que harán su ejecución deficitaria económicamente.
5. Alega que los PERI deben comprender como mínimo una manzana.

RESPUESTA:

1. No se considera con categoría suficiente para su protección el inmueble mencionado. No obstante la tipología de valor paisajístico podrá repetirse en el resto de la calle para mantener una imagen más tradicional valdepeñera.

2. El POM justifica esta Unidad de Actuación Urbanizadora con aumento de edificabilidad correspondientes a las cesiones para liberar espacio en las inmediaciones de la Plaza de España, con ordenación mediante soportales comerciales. Este ámbito se ha considerado para una Actuación Urbanizadora siguiendo el criterio señalado en la Memoria: "En caso de encontrar zonas interiores al núcleo urbano... que por razones de reordenación o incluso cambio de uso con aumento de edificabilidad requieran nueva urbanización, nuevas cesiones y reparcelación, éstas se han delimitado como Suelo Urbano No Consolidado, constituyendo Unidades de Actuación Urbanizadora."

3. La argumentación de la Memoria sobre el déficit de arbolado no tiene relación directa con esta ordenación; no obstante debe decirse que el estándar señalado en la Memoria es sólo el resultado de un análisis, aplicado al diagnóstico de la ciudad de Valdepeñas en su conjunto.

4. La valoración del incremento de edificabilidad contribuye a soportar el coste de realojo o de indemnización de arrendatarios, y de demoliciones. En esta UA en

concreto es posible que sea la Administración el agente que haya de intervenir por reparcelación forzosa, haciéndose cargo de las indemnizaciones a que hubiera lugar.

5. Tal y como establece el Anexo de Actuaciones Urbanizadoras, la delimitación de las Unidades de Actuación se refiere a la manzana en que se localiza el ámbito de suelo urbano no consolidado, de acuerdo a lo establecido por el TRLOTAU, y de acuerdo a la definición de manzana establecida por el Reglamento de Planeamiento. Pero también, tal y como indica el Reglamento de Planeamiento para el caso de Estudios de Detalle, las determinaciones de la ficha de cada UA excluyen aquellas parcelas o predios colindantes de su manzana con condiciones de ordenación que no requieren alteración, ni participan en la equidistribución por no ser afectadas por las cargas y beneficios de la actuación.

En consecuencia, las condiciones establecidas por la ficha de cada Unidad de Actuación se refieren única y exclusivamente a las parcelas o parte de ellas incluidas en la delimitación gráfica de los planos de ordenación del POM, de predios afectados.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6543

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

UA 37.5

DENEGADA

1. Como arrendatario de local comercial en c/Castellanos nº 2, pide incluir el edificio en el catálogo de inmuebles protegidos, tal como apareció en el Catálogo Provisional del Avance, aduciendo además estar incluido en el ámbito de protección A24 Plaza Mayor, de la Carta Arqueológica Municipal, y en el entorno inmediato de la Iglesia Parroquial de la Asunción, BIC, por lo que cualquier actuación requiere informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Ciudad Real.
2. Pide la nulidad del PERI 37.5 por carecer de justificación, por considerarlo suelo urbano consolidado, por el sobrecoste que implicará el desalojo y demolición de viviendas y locales actualmente ocupados.
3. Aduce que el único estándar señalado en la Memoria del POM, de 1 árbol cada 25 habitantes, no tiene cobertura legal.
4. Alega que a este ámbito se le imponen tales cargas que harán su ejecución deficitaria económicamente.
5. Alega que los PERI deben comprender como mínimo una manzana.

RESPUESTA:

1. No se considera con categoría suficiente para su protección el inmueble mencionado. No obstante la tipología de valor paisajístico podrá repetirse en el resto de la calle para mantener una imagen más tradicional valdepeñera.

2. El POM justifica esta Unidad de Actuación Urbanizadora con aumento de edificabilidad correspondientes a las cesiones para liberar espacio en las inmediaciones de la Plaza de España, con ordenación mediante soportales comerciales. Este ámbito se ha considerado para una Actuación Urbanizadora siguiendo el criterio señalado en la Memoria: "En caso de encontrar zonas interiores al núcleo urbano... que por razones de reordenación o incluso cambio de uso con aumento de edificabilidad requieran nueva urbanización, nuevas cesiones y reparcelación, éstas se han delimitado como Suelo Urbano No Consolidado, constituyendo Unidades de Actuación Urbanizadora."

3. La argumentación de la Memoria sobre el déficit de arbolado no tiene relación directa con esta ordenación; no obstante debe decirse que el estándar señalado en la Memoria es sólo el resultado de un análisis, aplicado al diagnóstico de la ciudad de Valdepeñas en su conjunto.

4. La valoración del incremento de edificabilidad contribuye a soportar el coste de realojo o de indemnización de arrendatarios, y de demoliciones. En esta UA en

concreto es posible que sea la Administración el agente que haya de intervenir por reparcelación forzosa, haciéndose cargo de las indemnizaciones a que hubiera lugar.

5. Tal y como establece el Anexo de Actuaciones Urbanizadoras, la delimitación de las Unidades de Actuación se refiere a la manzana en que se localiza el ámbito de suelo urbano no consolidado, de acuerdo a lo establecido por el TRLOTAU, y de acuerdo a la definición de manzana establecida por el Reglamento de Planeamiento. Pero también, tal y como indica el Reglamento de Planeamiento para el caso de Estudios de Detalle, las determinaciones de la ficha de cada UA excluyen aquellas parcelas o predios colindantes de su manzana con condiciones de ordenación que no requieren alteración, ni participan en la equidistribución por no ser afectadas por las cargas y beneficios de la actuación.

En consecuencia, las condiciones establecidas por la ficha de cada Unidad de Actuación se refieren única y exclusivamente a las parcelas o parte de ellas incluidas en la delimitación gráfica de los planos de ordenación del POM, de predios afectados.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6544

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

UA 37.5

DENEGADA

1. Como arrendataria de vivienda en c/Castellanos nº 2, pide incluir el edificio en el catálogo de inmuebles protegidos, tal como apareció en el Catálogo Provisional del Avance, aduciendo además estar incluido en el ámbito de protección A24 Plaza Mayor, de la Carta Arqueológica Municipal, y en el entorno inmediato de la Iglesia Parroquial de la Asunción, BIC, por lo que cualquier actuación requiere informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Ciudad Real.
2. Pide la nulidad del PERI 37.5 por carecer de justificación, por considerarlo suelo urbano consolidado, por el sobrecoste que implicará el desalojo y demolición de viviendas y locales actualmente ocupados.
3. Aduce que el único estándar señalado en la Memoria del POM, de 1 árbol cada 25 habitantes, no tiene cobertura legal.
4. Alega que a este ámbito se le imponen tales cargas que harán su ejecución deficitaria económicamente.
5. Alega que los PERI deben comprender como mínimo una manzana.

RESPUESTA:

1. No se considera con categoría suficiente para su protección el inmueble mencionado. No obstante la tipología de valor paisajístico podrá repetirse en el resto de la calle para mantener una imagen más tradicional valdepeñera.

2. El POM justifica esta Unidad de Actuación Urbanizadora con aumento de edificabilidad correspondientes a las cesiones para liberar espacio en las inmediaciones de la Plaza de España, con ordenación mediante soportales comerciales. Este ámbito se ha considerado para una Actuación Urbanizadora siguiendo el criterio señalado en la Memoria: "En caso de encontrar zonas interiores al núcleo urbano... que por razones de reordenación o incluso cambio de uso con aumento de edificabilidad requieran nueva urbanización, nuevas cesiones y reparcelación, éstas se han delimitado como Suelo Urbano No Consolidado, constituyendo Unidades de Actuación Urbanizadora."

3. La argumentación de la Memoria sobre el déficit de arbolado no tiene relación directa con esta ordenación; no obstante debe decirse que el estándar señalado en la Memoria es sólo el resultado de un análisis, aplicado al diagnóstico de la ciudad de Valdepeñas en su conjunto.

4. La valoración del incremento de edificabilidad contribuye a soportar el coste de realojo o de indemnización de arrendatarios, y de demoliciones. En esta UA en

concreto es posible que sea la Administración el agente que haya de intervenir por reparcelación forzosa, haciéndose cargo de las indemnizaciones a que hubiera lugar.

5. Tal y como establece el Anexo de Actuaciones Urbanizadoras, la delimitación de las Unidades de Actuación se refiere a la manzana en que se localiza el ámbito de suelo urbano no consolidado, de acuerdo a lo establecido por el TRLOTAU, y de acuerdo a la definición de manzana establecida por el Reglamento de Planeamiento. Pero también, tal y como indica el Reglamento de Planeamiento para el caso de Estudios de Detalle, las determinaciones de la ficha de cada UA excluyen aquellas parcelas o predios colindantes de su manzana con condiciones de ordenación que no requieren alteración, ni participan en la equidistribución por no ser afectadas por las cargas y beneficios de la actuación.

En consecuencia, las condiciones establecidas por la ficha de cada Unidad de Actuación se refieren única y exclusivamente a las parcelas o parte de ellas incluidas en la delimitación gráfica de los planos de ordenación del POM, de predios afectados.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6546

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

A 103

Aporta fotografías del interior de su vivienda, catalogada como A-103, porque en el tiempo de realizar el Catálogo no pudo visitarse.

RESPUESTA:

SIN ACCIÓN. Se agradece infinitamente la molestia. Se incorporará la documentación a la ficha, si fuera conveniente.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6559

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

El Consejo de Administración de la empresa alegante alega deben suprimirse ambas Unidades de Actuación 14.1 y 14.2 por ser aquellas actualmente suelo industrial, y no haber razón para pasarlas a uso residencial. El alegante no encuentra razones para la transformación.

El alegante señala que se rompería la homogeneidad del uso industrial de la zona.

RESPUESTA:

ACEPTADA

Se suprimen las unidades UA 14.1 y UA 14.2 por considerar factible la obtención del viario de sistema general mediante una modificación de alineación en los ámbitos. La edificabilidad, como se señala en el procedimiento de modificación de alineaciones de las NU, se acumula sobre el suelo neto restante una vez cedido el suelo con la alineación propuesta.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6562

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Señala toda una serie de dudas respecto a la normativa urbanística, y respecto a las fichas de algunas unidades de actuación.

Solicita que las determinaciones del sector El Ángel sean precisamente las últimas aprobadas por el Ayuntamiento; solicita mantener, y extender al resto de sectores, la interpretación de que las viviendas de hasta dos dormitorios computarán como 0,5 viviendas; y que se asigne el coste de ejecución de infraestructuras de sistema general proporcionalmente a la edificabilidad de cada sector urbanizable.

RESPUESTA:

ACEPTADA PARCIALMENTE.

Se repasan las dudas e indicaciones planteadas sobre la documentación del POM, que se agradecen.

Se corrigen las determinaciones del sector, manteniendo las que ya hubiera aprobado el Ayuntamiento (PAU de La Aguzadera).

Sin perjuicio de esta observación, la interpretación de media vivienda para las de dos dormitorios o menos, no es factible ni por su ambigüedad (¿dormitorios de qué dimensiones?), ni en especial, por el "rodeo" que hacen de toda normativa que se refiera a unidad de viviendas: por ejemplo, la de dotaciones escolares, o la de previsiones de abastecimiento de agua.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS SEPTIEMBRE 2007
INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada	6596
---------------	------

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

UA 32.1. Esperanza

Propone una ordenación concreta, con documento de PERIM.

Alega partir de una edificabilidad preexistente de 1.490 m², en lugar de los 548 m² estimados en la ficha del POM.

RESPUESTA:

ACEPTADA PARCIALMENTE

Se incorpora al Plan de Ordenación Municipal el PERIM en tramitación, suprimiendo la UA 32.1.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6598

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicita, para el inmueble catalogado como A-50 en Paseo de la Estación nº 22-24, que se conceda bonificación en la Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos, y en el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

Solicita que se garantice la posibilidad de tratamiento del solar que continúa desde la edificación protegida, hasta la calle Torrecilla.

RESPUESTA:

ACEPTADA PARCIALMENTE.

La primera solicitud es potestad municipal, que no compete al POM, por tanto no entra en la corrección de éste derivada de la alegación.

La Orden de 15-02-2006, de la Consejería de Cultura, por la que se establecen las bases para la concesión de subvenciones para financiar la realización de obras en inmuebles vinculados al Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, en la base Primera, regula subvenciones para aquellos inmuebles que, en atención a sus valores históricos, hayan sido objeto de catalogación urbanística.

La segunda solicitud es conforme a la normativa del POM, y no requiere actuación ninguna.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6601

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Catálogo I-68; UA 36.3, Alegría

Solicita se retranquee la alineación de la manzana edificable en esquina de calles Conde y Acera del Cristo, para dejar exenta la chimenea del antiguo complejo industrial, chimenea catalogada como integral, ficha I.68

RESPUESTA:

ACEPTADA

Se mantiene la protección de la chimenea, y se varía la alineación para dicho fin.

Además, se corrige la ficha de catálogo separando los edificios de las naves de ladrillo de "La Tejera" y de los "Altos Hornos", y trasladando su protección a la ficha I.130.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6604

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

UA 31.11

1. Como propietario de edificio en c/Veracruz 1, del que declara error de medición en catastro, pide la nulidad del PERI por carecer de justificación, por considerarlo suelo urbano consolidado, por el sobrecoste que implicará el desalojo y demolición de viviendas y locales actualmente ocupados. Aduce que el único estándar señalado en la Memoria del POM, de 1 árbol cada 25 habitantes, no tiene cobertura legal.
2. Alega que a este ámbito se le impone una cesión del 53% del suelo, que beneficiará a la ciudad a costa de los propietarios del mismo, que sólo reciben un 12% de incremento de edificabilidad. Al resto de fincas de la misma calle se les atribuye mayor edificabilidad.
3. Interpreta que al resto de fincas situadas en la misma calle se les atribuye una edificabilidad mayor que a la suya.
4. Alega que los PERI deben comprender como mínimo una manzana.

RESPUESTA:

ACEPTADA. Se ha reconsiderado la actuación propuesta en la plaza Veracruz, suprimiendo la Unidad de Actuación, para preservar los inmuebles y mantener las características estéticas del entorno de la iglesia Veracruz.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6619

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

UAs 31.10 y 26.4

Alega que se trata de suelo urbano consolidado, al que no cabe exigir cesiones de suelo y donde no cabe la ejecución sistemática; que no existe base para exigir la redacción de un Plan Especial; que las cesiones exigidas no son de carácter local, sino general; que existe indeterminación sobre la forma de gestión; que no se compensan con mayor aprovechamiento las cargas impuestas.

Interpreta la nulidad del POM.

Sugiere que la actuación está motivada por un criterio económico sólo acorde con el beneficio particular.

RESPUESTA:

DENEGADA

El TRLOTAU señala que la asignación de mayor edificabilidad a un ámbito de suelo urbano determina la obligación de realizar cesiones de suelo de carácter local. El POM ha asignado mayor edificabilidad que la existente, en los dos ámbitos alegados.

El TRLOTAU señala el PERIM como instrumento para desarrollo del ámbito.

La forma de gestión, según se ha expuesto repetidamente en informaciones públicas, es la de gestión indirecta, salvo incumplimiento de plazos, en cuyo caso actuará el Ayuntamiento por reparcelación forzosa. En el caso de las plazas, en las que se incluye la UA 31.10, el método de gestión es por actuación directa, como indica la ficha.

Para la nulidad interpretada por el alegante, el POM habría de haber prescindido "total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido...". No es el caso.

Las sugerencias sobre beneficio particular sin aportar pruebas no merecen respuesta aquí.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6621

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicita, para su finca al este del cerro de Aguzaderas, que su finca de 5 has sea clasificada como urbanizable o como reserva.

RESPUESTA:

DENEGADA

La finca propuesta para clasificación como urbanizable está excesivamente lejos de la ciudad para ampliar el modelo del POM. Por otro lado, con objeto de facilitar la gestión de posibles ofertas de instalación de actividades de interés para el municipio, se amplía el ámbito del suelo rústico de reserva; pero esa ampliación no responde en particular a la solicitud planteada.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6957

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

UA 24.1 Torrecilla

Solicita se suprima del dibujo de la UA el viario interior, ya que no le encuentra justificación y entiende que limita las posibilidades de desarrollo. Admite conocer que el trazado es indicativo, pudiendo modificarlo por el PERIM.

RESPUESTA:

DENEGADA. El trazado propuesto es el que parece asignar mayores posibilidades edificatorias al ámbito, habida cuenta de que su tramo este discurre por la franja no edificable por afección del ferrocarril. No obstante, dado que la alegante reconoce que el PERIM puede variar ese trazado, no parece tener sentido dejar de indicarlo en el POM.

ALEGACIONES FUERA DE PLAZO

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6567

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Comenta su desacuerdo de permitir más de dos plantas en la Avenida de las Tinajas entre Sabeco y la Autovía para acumular edificabilidad y liberar suelo para zonas verdes, debido a que esta zona es predominantemente de tipología unifamiliar.

Enlista varias UAs con cuyas alturas propuestas no está de acuerdo.

Alega la deficiencia en la información expuesta y su incomprensión.

RESPUESTA:

La idea lanzada para dar la posibilidad de edificar en altura y liberar suelo responde a criterios sostenibles de ahorro energético, de infraestructuras y de ocupación de suelo, ya que una urbanización de tipo unifamiliar requiere más longitud de tuberías de infraestructuras para dar servicio a las viviendas; el gasto producido por esta tipología es mucho más elevado que el de un edificio en altura, y la ocupación de suelo es proporcionalmente mayor, por lo que hacen falta más metros cuadrados para menos superficie construida.

La alegante menciona tres UAs cuyas fachadas dan a la calle 6 de Junio, donde actualmente se permiten 5 alturas más ático. El retranqueo previsto debido a la zona verde propuesta hace viable la acumulación de edificabilidad en mayor altura, según criterios de soleamiento, liberando espacio para conseguir plazas públicas, elementos que no abundan en el casco urbano de Valdepeñas.

La escasa concreción de la información hace inviable una respuesta concreta a la parte de la alegación referente a la deficiencia de información.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6635

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicita la reordenación de viario propuesto en el sector 23 Casa de Carabantes, así como reubicación de zona dotacional por dividir la parcela de su propiedad y situarse sobre la vivienda de uso estacional.

RESPUESTA:

DENEGADA. La ordenación propuesta respeta la vivienda mencionada y una zona amplia de colchón alrededor. El resto de la finca se ordena mediante tres viales necesarios para el desarrollo del sector. La división de la finca no será tal cuando se realice el correspondiente Proyecto de Reparcelación y se aporten los terrenos a cambio de una parcela o parcelas congruentes con la ordenación, con edificabilidad proporcional al suelo aportado.

Se reordena el viario de la actuación para respetar la gasolinera situada junto a la carretera de Ciudad Real, y se reubica las parcelas de cesión para mantener la gasolinera.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
SEPTIEMBRE 2007

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 6962

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Ampliación del sector industrial previsto en Consolación, en el que se recalifican terrenos rústicos, dejando fuera una parcela que linda con un camino al norte.

RESPUESTA:
DENEGADA

Se suprime el sector previsto en Consolación, por la inexistencia de demanda factible para calificar un sector urbanizable.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
NOVIEMBRE 2008

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 5514

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Ficha de UA 31.2.A contiene en la descripción los objetivos del Avance y no contempla la alternativa consensuada.

RESPUESTA:
ACEPTADA

Se modifica la ficha del Anexo de Unidades de Actuación.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
NOVIEMBRE 2008

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 4172

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicitan sea tenida en cuenta su anterior alegación, que se respondió favorablemente, pero no se contemplaron las indicaciones. Tras consultas al Ayuntamiento constatan que pierden edificabilidad respecto a las NNSS cuando no parece ser el espíritu del POM.

RESPUESTA:

DENEGADA

La parcela del alegante se encuentra incluida en el área de planeamiento remitido 5.1 en el que se incluye la normativa aplicada a la parcela. La edificabilidad preexistente es la que tiene en la actualidad, ya que tiene asignada la normativa del PERI presentado al Ayuntamiento.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
NOVIEMBRE 2008

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Nº de Entrada 5760

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicitan sea excluida su parcela de la UA 26.3 ya que la delimitación divide en dos la vivienda.

RESPUESTA:

ACEPTADA

Se excluye la parcela en su totalidad.

5. CONTESTACIÓN A ALEGACIONES A LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL POM DE ENERO 2009

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
ABRIL 2009

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES

Nº de Registro Municipal	
Nº de Entrada	2009E02705
Titular de la Alegación	Manuel Fernández Clemente (representante EXPLOTACIONES DE VIÑEDOS, S.A.)
Dirección del Titular	C/ Mártires Concepcionistas, 13 – 1º derecha CP 28006 Madrid
Teléfono	

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS DEL PERAL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

1. Solicita la supresión del nuevo viario en el sector 20 que nace junto al nuevo paso subterráneo y atraviesa el sector 20, por considerarlo innecesario.
2. Solicita reducción del porcentaje de vivienda de protección pública, al 20 ó al 30%, aduciendo la cercanía con el sector de SEPES.

RESPUESTA:

DENEGADO.

1. Se acepta la propuesta de supresión del viario, dejando al planeamiento de desarrollo la ordenación del viario local del ámbito.
2. El porcentaje mínimo de vivienda de protección pública está fijado por ley. No obstante, como señala el propio POM y admite la LOTAU, el Ayuntamiento podrá en su momento descontar hasta un 10% el porcentaje total; la decisión deberá tomarse en el momento de la presentación de Iniciativa Urbanística, en razón de la situación de demanda de vivienda.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
ABRIL 2009

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES

Nº de Registro Municipal	
Nº de Entrada	2009E03529
Titular de la Alegación	Jorge Casanovas Pueyo
Dirección del Titular	Paseo de la Estación, 39 (Valdepeñas)
Teléfono	606143214

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS DEL PERAL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicita explicación de haber suprimido la posibilidad de sustituir la fachada del edificio catalogado A-122.

RESPUESTA:

La supresión vino como consecuencia del Informe de Enero 2008 de la Comisión Provincial de Urbanismo, ("debiendo señalarse que el art. 142 del TRLOTAU en principio, no permite la demolición de patrimonio catalogado"), corroborando un anterior Informe de la Consejería de Cultura, señalando su disconformidad con esa posibilidad.

Se han tenido en consideración aquellos inmuebles que representan características homogéneas a toda la ciudad de Valdepeñas. En estos casos, se permite acumular la edificabilidad sobre el edificio catalogado, realizando las plantas que permite la ordenanza, sin derribar la fachada. Este caso es de aplicación al inmueble A-122.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
ABRIL 2009

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES

Nº de Registro Municipal	
Nº de Entrada	2009E03926
Titular de la Alegación	Francisco José Cerceda Cañizares
Dirección del Titular	C/ Hernán Cortes, 15 (Valdepeñas)
Teléfono	

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS DEL PERAL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicita se incluyan en el Catálogo de Inmuebles Protegidos una serie de elementos y edificios, aportando documentación gráfica en apoyo:

- Cooperativa La Invencible, en c/Torrecilla s/n.
- Bodega la Sagrada Familia (c/ 6 de junio nº 122 nuevo). Dispone de un balcón corrido de forja de gran valor estético.
- Bodegas de Ramón Caravantes ("Venta del Aire", frente a estación de Ferrocarril).
- Vivienda de personal ferroviario (final c/ Cristo, junto al puente de hierro).
- Grupo de viviendas José Antonio (casas de "los enanitos")
- Café Local y Disco-Bar Reset en c/ Capitán Fillol nº 3.

Solicita se mantenga disciplina urbanística en intervenciones previstas sobre edificios catalogados.

RESPUESTA:

ACEPTADA EN PARTE. Se agradece el interés y rigor en la preservación de los elementos característicos de la imagen histórica de Valdepeñas.

Hecha esta afirmación, y vistos in situ los casos presentados, se toman las siguientes decisiones:

No se catalogarán los siguientes casos de bodegas, por entender que existen ya suficientes instalaciones bodegueras catalogadas representativas de cada época. Así, la Bodega de Ronda, de la misma época que la Invencible; el Museo del Vino, anterior al s. XIX; de la época postindustrial, el jaraíz de Bodegas Bilbaínas; de los años 60 del siglo pasado, la Bodega A7; y de finales del siglo XIX, la citada Bodega de la Caja de Ronda. El POM protege pues los casos más representativos, y por otro lado libera para renovación de la ciudad otros casos relativamente menos valiosos.

No obstante, el Catálogo incluye una protección preventiva para todas las cuevas y bodegas, según se copia a continuación, de forma que la licencia de derribo está supeditada en estos casos a la comprobación, en el momento del proyecto, de que no existen elementos valiosos no detectados anteriormente:

"Nivel de protección de cuevas y bodegas.

Se establece una protección genérica sobre las cuevas y bodegas subterráneas existentes en el subsuelo de Valdepeñas. Sin embargo, podrá autorizarse su demolición si se aporta la documentación gráfica y fotográfica suficiente para dejar claramente reflejado su

trazado, dimensiones y características y, a partir de dicha documentación y de una visita de inspección, se estima por los servicios técnicos municipales que no se trata de un caso singular merecedor de catalogación.

Toda la documentación de cuevas y bodegas deberá organizarse en un registro municipal de forma que, a pesar de la posible demolición de las mismas, quede documentada su existencia y características ya que se trata de un elemento íntimamente ligado a la historia de Valdepeñas." (Apartado 5 de la Memoria de Catálogo).

También, el caso del balcón corrido de forja de la Bodega la Sagrada Familia es un elemento que deberá entenderse protegido genéricamente en el Catálogo:

"Nivel de protección de elementos constructivos singulares. Obligación de documentación gráfica y fotográfica.

Cualquier intervención sobre un edificio que no esté catalogado pero que contenga elementos tales como columnas de piedra o de fundición, cancelas, rejas, puertas, etc. de valor artístico similar a las de los edificios incluidos en el presente catálogo, deberá incorporar dichos elementos en la nueva edificación de manera que su integración los ponga en valor, o bien, deberá cederlos al Ayuntamiento que creará un depósito a los efectos de custodiar dichos elementos hasta su posterior inclusión en futuras construcciones o rehabilitaciones.

Además, previamente a la demolición y junto a la solicitud de licencia deberá aportarse la documentación gráfica y fotográfica suficiente para dejar claramente reflejadas las características de la edificación que se pretende demoler y donde pueda apreciarse claramente la integración de los elementos singulares (columnas, rejeras, escaleras, etc.) en la edificación original." (Apartado 5 de la Memoria de Catálogo).

En cuanto al grupo de viviendas José Antonio, durante la redacción del POM se consideró su protección; pero se desechó por la imposibilidad de introducir en la edificación actual un programa de vivienda con las condiciones de habitabilidad mínimas.

El Café Local y Disco Bar Reset son efectivamente buenos ejemplos de interiores de hace un siglo; pero es difícil obligar a mantener una disposición que únicamente tiene validez para ese uso, y que si éste no fuese rentable, obligarían a dejar el local en desuso. Por ello, no se catalogan, quedando sujetos sus elementos específicos a la aplicación de la protección genérica de elementos constructivos singulares copiada más arriba.

La vivienda de personal ferroviario (final c/ Cristo, junto al puente peatonal de hierro), actualmente utilizada como vivienda unifamiliar, ha sido objeto de consideración de inclusión en el Catálogo, pero se ha concluido que el entorno (fachada a la vía del ferrocarril) no preserva valores que representen la imagen urbana de Valdepeñas.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
ABRIL 2009

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES

Nº de Registro Municipal	
Nº de Entrada	2009E04024
Titular de la Alegación	Mercedes Laderas Sánchez (representante de COIVSA, CONSTRUCTORA INMOBILIARIA DE VALDEPEÑAS S.A.)
Dirección del Titular	c/ Unión, 24 (Valdepeñas)
Teléfono	

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS DEL PERAL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Realiza una serie de preguntas sobre la aplicación de la normativa del POM, sugiriendo falta de claridad o errores; se contestan a continuación.

RESPUESTA:

- .- La LOTAU no excluye las zonas comunes en su referencia al nº de plazas de aparcamiento; por tanto, han de computarse.
- .- El uso terciario computa edificabilidad.
- .- Se estudiará la conveniencia de disminuir la superficie de patios de modo que resulte más rentable la promoción inmobiliaria, siempre que ello no disminuya excesivamente la calidad de vida de los futuros residentes.
- .- Las operaciones de reforma interior son rentables incluso con la obligación legal de entregar las cesiones urbanizadas a cargo del agente urbanizador. El aumento de coste es mínimo en relación con el coste de construcción.
- .- La edificabilidad preexistente lícitamente realizada es un referente de cálculo para la redacción del POM.
- .- La UA 14.1 "Rafael Llamazares González I" se ha suprimido al no efectuarse cambio en el uso ni por tanto en la edificabilidad.
- .- Efectivamente se detecta error en la cifra de cesión de 16,53 m2t en lugar de 1,83 m2t en la UA 31.3, que se corrige.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
ABRIL 2009

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES

Nº de Registro Municipal	
Nº de Entrada	2009E04028
Titular de la Alegación	Visitación Río-Pérez Madero Marcelino Rosado Benito
Dirección del Titular	C/ Bernardo de Balbuena, 29 – 2º Izquierda (Valdepeñas)
Teléfono	

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS DEL PERAL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Señala una incorrección en la delimitación de la UA 37.3 c/Cristo/ Seis de Junio / Bernardo de Balbuena. Solicita excluir el inmueble de c/ Bernardo de Balbuena 29 por afectar al cuarto de instalaciones de la finca, a su acceso y al ascensor y luces y ventilación de varias dependencias.

RESPUESTA:

DENEGADO. Debe ser en la propuesta de desarrollo de la Iniciativa Urbanizadora donde se realicen los cambios oportunos de detalle como los que señala, que sin dudar de que sean importantes, probablemente no abarcan otros que también deberán ser considerados. El POM y la ley respaldan esa posibilidad de definir en ese momento, el detalle la delimitación de la actuación.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
ABRIL 2009

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES

Nº de Registro Municipal	
Nº de Entrada	2009E04037
Titular de la Alegación	Rosa M ^a Fernández Pinés (representante RESTAU-ROSA S.L.)
Dirección del Titular	C/ Magdalena, 50 (Valdepeñas)
Teléfono	

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS DEL PERAL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Notifica y aporta documentación gráfica sobre la inexistencia de elementos parciales a proteger en el inmueble con ficha P-48. Solicita la catalogación con categoría Ambiental en lugar de Parcial.

RESPUESTA:

DENEGADA

Se mantiene con protección parcial, por figurar en la documentación original del comienzo del POM con los elementos citados, que según señala la alegación, han sido trasladados, se supone que sin notificación al Ayuntamiento o a la Consejería de Cultura.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
ABRIL 2009

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES

Nº de Registro Municipal	
Nº de Entrada	2009E04038
Titular de la Alegación	Juan Vasco Vasco
Dirección del Titular	C/ Esperanza, 18 (Valdepeñas)
Teléfono	

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS DEL PERAL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Parece que solicita eliminar toda protección sobre el inmueble de c/Real 27 ("casa de los Vasco").

RESPUESTA:

DENEGADA

El Informe de los Servicios Centrales de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de enero 2009 señala sobre este inmueble que "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".

El Ayuntamiento ha analizado tanto el valor histórico de su fachada y otros elementos, como su estado real, por lo que coincide protegerlo con categoría parcial, permitiendo únicamente obras de restauración en la fachada, y obligando a la presentación de documentación gráfica sobre el estado y condiciones del interior en caso de que se solicitase realizar obras en dicho interior. Esta última decisión mantiene realmente el criterio anterior de las NNSS.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
ABRIL 2009

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES

Nº de Registro Municipal	
Nº de Entrada	2009E04287
Titular de la Alegación	Francisco Monje de la Rosa Representante CALPISQUE, S.L.)
Dirección del Titular	C/ Sotavento, 45 - 28223 Pozuelo de Alarcón (Madrid)
Teléfono	

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS DEL PERAL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Para la UA 36.3., Alegría, solicita que el POM deje claro que el paso peatonal propuesto bajo la vía del ferrocarril:

- Es peatonal y no rodado;
- no es una carga propia de la UA, y por tanto figure en el Programa Económico a cargo de una Administración;
- y en caso de constituir una carga, se tenga en cuenta en el conjunto de cargas (cesiones, etc) de la UA.

RESPUESTA:

Se mantiene la propuesta de ordenación de un paso rodado inferior a la vía del ferrocarril, que habrá de ser ejecutado con cargo al titular o al operador de la vía del ferrocarril puesto que deberá sustituir el actual paso a nivel.

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES
INFORMACIÓN PÚBLICA DEL POM DE AGOSTO 2009

22 Octubre 2009

INDICE

Alegación 2009E16186 Titular: Empresa Municipal del Suelo y Equipamiento de Valdepeñas S.L.	2
Alegación 2009E16734 Titular: Sepes	3
Alegación 2009E16950 Titular: Jorge Casanova Puedo	5
Alegación 2009E16954 Titular: Francisco José Cerceda Cañizares	6
Alegación 2209E16960 Titular: Promotora y Constructora Valdepeñas S.L.	7
Alegación 2009E17365 Titular: José María Galán Márquez	8
Alegación 2009E27367 Titular: Agrupación Medioambiental VerdeVal	9
Alegación 2009E17853 Titular: Restau-Rosa S.L.	10
Alegación 2009E17854 Titular: Restau-Rosa S.L.	12
Alegación 2009E17866 Titular: Juan Vasco Vasco	13
Alegación 2009E17869 Titular: Constructora Inmobiliaria de Valdepeñas S.L. (COIVSA)	14
Alegación 2009E17895 Titular: Francisco Javier Fernández de Lamo y otros	17
Alegación 2009E17936 Titular: José Mateo Construcciones, Hormigones y Áridos S.L.	18
Alegación 2009E18024 Titular: Demarcación de Castilla-La Mancha del Colegio de Caminos, Canales y Puertos	19
Alegación 2009E18154 Titular: Urbaconval S.A.	24
Alegación 2009S14322 Titular: Teresa López-Peláez Ruiz de Elvira	25
Alegación Sin número registro Titular: Francisco Javier Olaciregui Arquitecto	26
Alegación Sin número registro Titular: Antonio Merlo-Córdoba Gómez	27

CONTESTACIÓN A ALEGACIONES

Se redacta este Informe sobre las alegaciones recibidas a la exposición pública del Plan de Ordenación Municipal, expuesto al público del 18 de julio al 18 de agosto de 2009.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
Agosto 2009

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES

Nº de Entrada	2009E16186
Nombre del Titular	Empresa Municipal del Suelo y Equipamiento de Valdepeñas S.L. (Alberto Blasco Laffón)
Dirección	C/ Hospital, 7 – Local – 28223 Pozuelo e Alarcón (Madrid)
Teléfono	

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS
x						

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicita se aplique la ley 2/2009 de Medidas Urgentes, a efectos de extender el límite de la UA 38.1 El Ferial, a los límites originales, sin destinar el borde de carreteras a suelo rústico.

RESPUESTA:

ACEPTADA PARCIALMENTE. Los límites están señalados correctamente. Se ha incorporado la ordenación facilitada en la alegación a los planos de ordenación.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
Agosto 2009

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES

Nº de Entrada	2009E16734
Nombre del Titular	Sepes
Dirección	Paseo de la Castellana, 91 – 28046 Madrid
Teléfono	91 556 50 15

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS
	x					

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

En relación con los sectores 10-FERROCARRIL y 22-CAMINO DE ALMAGRO:

1. Comunica que la densidad residencial debe referirse al ámbito de cada sector descontando sistemas generales.
2. Exhibe un informe de la Dirección General de Carreteras realizado para la solicitud de SEPES, que aún sin admitir explícitamente que la conexión entre los sectores 19 y 22 a través de la CM-412 sea por rotonda a nivel en lugar de por paso a distinto nivel, el POM lo pueda "avaluar". Solicita se cambie en la ordenación del POM, el paso inferior por el paso a nivel con rotonda, y se varíen los datos relacionados en el POM, tales como el coste de ejecución de esa infraestructura.
3. Menciona varios errores de nomenclatura o descripción:
 - a) Sustituir "vivienda pública" por "vivienda protegida" en la fichas de sectores
 - b) Nombrar el área de reparto "ferrocarril" en lugar de "Vivienda protección SEPES"
 - c) Eliminar "se transformará en geometría elíptica", en las condiciones de desarrollo del sector 19.
 - d) En el sector 22, recoger gráficamente el corredor eléctrico como sistema general de infraestructura de red eléctrica.
 - e) Hay diferencia entre las cifras de m² de uso escolar en la ficha pág 34 de Memoria Justificativa, y la ficha del sector 22.
 - f) Comprobar que las cifras de suelo residencial público sean iguales de las de sectores 19 y 22.
 - g) Comprobar los límites y ordenación estructurante de sectores 19 y 22, respecto a la de los planos =-5-2, Sistemas Generales, y de Infraestructuras, I-1 al I-5.

RESPUESTA:

1. ACEPTACIÓN PARCIAL. La corrección puede ser válida para este sector por ser totalmente destinado a vivienda de protección pública. Sin embargo, para el resto de sectores, el parámetro utilizado para todos los cálculos (incluso de viabilidad económica) es el del número de viviendas, por tanto lo que deberá corregirse es la densidad resultante, de acuerdo a los criterios legales.
2. SIN ACCIÓN. El Informe de la DG de Carreteras a SEPES, en su punto nº 4, Nuevos Accesos a Carreteras ..., señala que la solicitud de accesos que por su naturaleza puedan generar un número de desplazamientos que puedan exceder de la capacidad funcional de la red viaria, deberá acompañarse de un estudio de impacto sobre el tráfico, o incluso del proyecto de las obras. Dado que el Plan de Ordenación Municipal no puede detallar la intensidad de tráfico de la mezcla de

usos que generarán los nuevos planes de desarrollo (en particular, el Plan Parcial del sector 22), ese estudio no es posible, ni tiene el POM el nivel de detalle suficiente. Por tanto, aceptando desde el POM que el citado Informe a SEPES pueda ser desarrollado por el planeamiento parcial, se incorpora a las fichas de desarrollo de los sectores 19 y 22 la posibilidad de incorporar una rotonda a nivel sobre la variante de la CM-412, justificada por la aportación por el Plan Parcial, de los datos de tráfico estimado. En cuanto al resto de datos relacionados (coste de su ejecución), no son vinculantes por cuanto se entienden estimativos en el POM, y están supeditados obviamente al correspondiente presupuesto del Proyecto de Urbanización o de obra de que se trate.

3. ACÉPTADA. Se corrigen los errores detectados. No obstante, debe señalarse que los planos de serie O-5, Sistemas Generales, son los únicos que identifican el ámbito de los sistemas generales. Por tanto, en el resto de planos de otras series de Ordenación, no es un error la ausencia de ese grafismo, sino que no es parte de su contenido.

También, debe señalarse que el paso a distinto nivel en la estación, incluso el coste de proyecto, será a cargo de SEPES, sin perjuicio de que la Administración redacte el proyecto y lo ejecute.

Los planos con la nomenclatura I-Nº se refieren a planos de Información, en el que los límites de sectores, etc., son los recogidos en las Normas Subsidiarias, por lo que difieren del contenido de los planos O-Nº, de Ordenación.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS Agosto 2009
INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES

Nº de Entrada	2009E16950
Nombre del Titular	Jorge Casanovas Puedo
Dirección	Paseo de la Estación, 39 – Valdepeñas (Ciudad Real)
Teléfono	606 14 32 14

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS
					x	

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Reitera que la ubicación de los inmuebles catalogados con fichas A.121 y A.122 es incorrecta.

RESPUESTA: ACEPTADA

Se corrigen en los planos de ordenación y ficha de catálogo, sus ubicaciones correctas. No obstante, de acuerdo a la alegación 17854, se descataloga el inmueble con ficha A.122, que pasa a ser motivo de condiciones estéticas en la Ordenanza zonal de Manzana Cerrada.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS Agosto 2009
INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES

Nº de Entrada	2009E16954
Nombre del Titular	Francisco José Cerceda Cañizares
Dirección	C/ Hernán Cortés, 15 (Valdepeñas)
Teléfono	

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS
					x	

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Reitera la solicitud de que se incluya en el Catálogo:

- 1.- Dos puentes de la vía férrea del trenillo, junto a la bodega La Constancia y frente a la rotonda de las tinajas. Protección integral.
- 2.- Templete de música en el paseo de la Estación.
- 3.- Inmuebles en c/ Capitán Fillol nº 3 (Café Local y Disco Bar Reset), de fines del s. XIX, antiguo Casino Liberal. Al menos, catalogación ambiental de la fachada de los locales.
- 4.- Que se mantenga en catálogo el grado de protección de edificios que ya tienen anunciada su reestructuración en cartel de obras (registros A-88, A-121 y P-48).

RESPUESTA: ESTIMADA PARCIALMENTE

1. Los puentes citados son vestigios de infraestructuras anteriores, pero no tienen valor en sí como construcciones.
2. Se protege el templete de música de la Avenida de la Estación con grado Ambiental, de modo que puedan ser realizadas actuaciones de remodelación para mejorar su funcionalidad, pero siempre manteniendo su ubicación y características generales.
3. Se somete a condiciones estéticas de la Ordenanza zonal Manzana Cerrada, la fachada de los edificios donde se ubican el Café Local y el Disco Bar Reset, en c/Capitán Fillol 3, con objeto fundamentalmente de mantener la imagen exterior de ambos locales; pero sin que ello obligue a mantener su actual uso, que podrá ser modificado.
4. La situación de insalubridad que puede existir en alguno de los casos citados, podría dar lugar a la correspondiente acción de demolición; pero en ese caso, manteniendo la obligación de reproducción de fachada.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
Agosto 2009

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES

Nº de Entrada	2009E16960
Nombre del Titular	Promotora y Constructora Valdepeñas S.L. (Esperanza Sánchez Cuartero)
Dirección	C/ Nuevo, 21 (Valdepeñas)
Teléfono	

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS
x						

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Respecto a la finca en c/ Cristo nº 11, afectada por la UA 37.6, "Cárcel Vieja", señala el perjuicio que la apertura de la nueva calle supondría para la finca, con un bar en uso y un edificio en buen estado. Propone tres posibles alternativas de trazado de la calle que no afectarían, o afectarían menos, a la finca.

RESPUESTA:

DENEGADA.

La ordenación del POM mantiene la que establecieron las NNSS, que mejor resuelve el tráfico futuro previsto en la zona.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
Agosto 2009

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES

Nº de Entrada	2009E17365
Nombre del Titular	José María Galán Márquez
Dirección	C/ Alcalde Gómez Gómez, 72 - Málaga
Teléfono	

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS
						X

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Alega que el Cerro de San Cristóbal no debe ser considerado Zona Verde por ser prácticamente inaccesible al peatón.

RESPUESTA:

DENEGADA. Esa área está ya calificado como zona verde en el planeamiento vigente; su acceso es posible para la mayor parte de la población; es un hito considerado en Valdepeñas como parque de toda la vida.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS Agosto 2009
INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES

Nº de Entrada	2009E17367
Nombre del Titular	Agrupación Medioambiental VerdeVal (María del Carmen Ruiz Colmenar)
Dirección	C/ Constitución, 2 – 3º
Teléfono	

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS DEL PERAL	CATÁLOGO	OTROS
	x			X	

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Protesta por la clasificación como suelo urbanizable residencial, de parte del Cerro de San Cristóbal, que estima debe mantenerse como zona libre de edificación. Alega que su urbanización creará problemas de avenidas de agua, que es más caro construir, y que las aceras no cumplirán la norma de accesibilidad peatonal.

Aduce la importancia de este hito paisajístico, que le hace merecedor de protección como suelo rústico, tal como es el cerro de Aguzaderas.

RESPUESTA:

DENEGADA

El Planeamiento vigente calificó como "zona verde" esa gran extensión, sin prever cómo obtener ese suelo. Las zonas verdes han de ser públicas; la permanencia de esa limitación a la propiedad del terreno sin compensar según ley no es admisible. Las dos soluciones hubieran sido o bien expropiar esos terrenos (solución demasiado cara en relación con otras necesidades de la ciudad), o asignarlos como la zona verde del resto de sectores urbanizables (solución que privaría a los nuevos desarrollos de los necesarios parques).

El coste de edificación no excede en absoluto de los parámetros normales. La urbanización deberá disponer las obras para asegurar que no se producen avenidas. La norma de accesibilidad peatonal está dictada para recorridos peatonales, no estrictamente para las aceras que bordean el viario rodado y dan acceso a las viviendas.

El Estudio de Incidencia Ambiental justifica la posibilidad de urbanizar, con edificación de baja altura, la parte más baja del Cerro. El cerro de San Cristóbal está situado en suelo ya calificado por el planeamiento actual como suelo urbano, y no tiene la misma situación que el Cerro de Aguzaderas, situado en zona ya calificada como suelo rústico.

Por otro lado, los efectos negativos de escorrentías deberán solucionarse una vez se construyan el marco sur y los colectores previstos en esta área.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
Agosto 2009

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES

Nº de Entrada	2009E17853
Nombre del Titular	RESTAU-ROSA S.L. (Rosa María Fernández Pinés)
Dirección	C/ Magdalena, 50 (Valdepeñas)
Teléfono	

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Reitera diversas alegaciones sobre la catalogación de ficha P-48, en c/ Capitán Fillol 28. Solicita se varíe a catalogación Ambiental en lugar de Parcial. Aduce para ello que, como ha venido reiterando, las columnas de fundición en planta baja del patio interior nunca han existido. Para afianzar esa afirmación, lo hace constar ante notario público.

RESPUESTA:

ACEPTADO PARCIALMENTE

El acta notarial únicamente asevera que no existieron columnas en la planta baja; sin embargo la información del Plan se apoya en manifestaciones de terceros sobre la existencia de columnas de hierro forjado, y montera acristalada que cubría el patio; por tanto las columnas bien pudieran haber estado en segunda planta.

La discrepancia tiene su origen en la información de terceros de haber visto sacar elementos protegidos de ese inmueble, cuando ya el edificio tenía protección urbanística. Dicho lo cual, estamos ante dos informaciones contradictorias, hecho que desde el Plan de Ordenación Municipal es difícil investigar. Por otro lado, en caso de ser cierta la actuación de expolio de elementos protegidos, corresponde a disciplina urbanística o de patrimonio su esclarecimiento y solución. Desde el POM cabe proteger lo que se conoce del interior, que es un patio interior con zaguán de entrada de configuración típica en Valdepeñas.

Por tanto, se mantiene la categoría de catalogación parcial, con obligación de mantener el zaguán de entrada y patio interior, y de mantener aquellos elementos singulares que el correspondiente proyecto de remodelación pudiera detectar.

CATALOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS

Nº Catálogo

P.48

Grado

PARCIAL

CONDICIONES DE USO

Uso actual

PP: Vacío. Residencial.

PB: Vacío.

Uso previsto

Usos asignados por ordenanza.

CONDICIONES DE INTERVENCIÓN

Actuaciones permitidas

Cualquier intervención en el edificio situado al este (reformado) deberá condicionarse a la recuperación del tratamiento y decoración original de la fachada, según los criterios de los párrafos siguientes.

Se protegen las fachadas, incluso el tratamiento y despiece del revoco original, la decoración de molduras, impostas, recercados, etc. y la cerrajería original de balcones, miradores y ventanas, sobre lo que se autoriza exclusivamente obras de restauración. También se protege la configuración del zaguán de entrada y el patio interior, y la cancela de hierro y la planta alta del patio de columnas de fundición cubierto por una tradicional montera acristalada.

Se permite el cambio de carpinterías condicionado a su sustitución por elementos miméticos (despiece, sección, etc.), si bien se permite su reconstrucción en otros materiales de apariencia similar al original.

Se permite unificar las ventanas de doble hueco de planta segunda, si bien se recomienda que la composición de la carpintería recoja alguna referencia a la división original.

Actuaciones Condicionadas

Cualquier intervención en el edificio requiere la presentación previa de la documentación fotográfica y gráfica (escala mínima 1/100) que describa sus elementos arquitectónicos singulares.

Observaciones

El edificio se ubica al comienzo del Paseo de la Estación, formando parte del conjunto de esta zona caracterizada por la permanencia de numerosas viviendas de finales del siglo XIX y primeros del XX.

Se protege el edificio principal considerando tanto su valor individual como su contribución a la configuración de un área con alto nivel de homogeneidad tipológica representativa de una época histórica de Valdepeñas.

ORDENANZA DE APLICACIÓN: 1-MC.1 MANZANA CERRADA GRADO 1

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS Agosto 2009
INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES

Nº de Entrada	2009E17854
Nombre del Titular	RESTAU-ROSA S.L. (Rosa María Fernández Pinés)
Dirección	C/ Magdalena, 50 (Valdepeñas)
Teléfono	

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS
					x	

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Respecto al edificio catalogado con ficha A-122 en c/ Constitución 40, la alegación enumera las alegaciones anteriores, que fueron denegadas, y que el 30 de enero de 2008 obtiene licencia de demolición del inmueble.

Aporta hoja mecanografiada de dos personas con datos que, según dicha hoja, se refieren al edificio contiguo con nº 38. En cualquier caso, sus datos no se han vertido a la ficha de catálogo objeto de alegación.

RESPUESTA:
DENEGADA

Aunque el edificio fue demolido con licencia municipal, lo fue con condiciones de reposición de la estructura y apariencia anterior según la ficha de catalogación ambiental en el POM en tramitación. Es decir, esas condiciones de catalogación seguirán vigentes, con el objetivo de que el nuevo edificio mantenga la imagen, de la que al menos da fe la foto existente en los archivos municipales.

Para mejorar el tratamiento de casos similares con documentación histórica, las Condiciones Estéticas de la Ordenanza Zonal de Manzana Cerrada incluyen ahora la siguiente determinación:

“6.3. Inmuebles con antecedentes de edificación tradicional

En el caso de solares respecto a los cuales los archivos municipales contengan documentación histórica que demuestre que hubieran contenido edificación con una imagen o disposición tradicional en Valdepeñas, el Ayuntamiento podrá exigir que su sustitución esté condicionada a reproducir la imagen o disposición arquitectónica reseñada en esos archivos.”

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
Agosto 2009

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES

Nº de Entrada	2009E17866
Nombre del Titular	Juan Vasco Vasco
Dirección	C/ Esperanza, 18 (Valdepeñas)
Teléfono	

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS
					x	

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Respecto a la denominada Casa de los Vasco, sita en c/Real 53 y catalogada con ficha P-32, alega que recurrirá ante la Consejería y el Ayuntamiento la indemnización correspondiente a la merma de sus derechos, que funda con variadas sentencias de tribunales de justicia en España.

RESPUESTA: DENEGADA

La catalogación de un edificio histórico no es, por sí, una limitación de derechos. Sí podría serlo en relación con el estado del edificio; pero no parece que de las condiciones que impone la ficha de catálogo para su conservación, haya de deducirse la necesidad de compensar a la propiedad.

El edificio tiene un indudable valor histórico y tipológico en Valdepeñas. No obstante, es cierto que su estado presenta dudas sobre la posibilidad de su reutilización sin merma de derechos. Estas dudas, junto a las condiciones de ordenación del ámbito en la calle Real en que se sitúa, han hecho oscilar la solución urbanística de la parcela.

Como resultado, el Ayuntamiento ya propuso en otro documento la descatalogación del edificio, siendo la Consejería de Cultura, y la Comisión Regional de Urbanismo, los organismos que, en sus informes preceptivos al POM, obligaron a mantener la catalogación del inmueble en el documento al que ahora se alega.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
Agosto 2009

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES

Nº de Entrada	2009E17869
Nombre del Titular	Constructora Inmobiliaria de Valdepeñas S.L. (COIVSA) (Mercedes Laderas Sánchez)
Dirección	C/ Unión, 24 (Valdepeñas)
Teléfono	

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS
						x

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

1. NORMAS URBANÍSTICAS

a. Solicita mayor altura de 4,0 m. en planta baja y 3,0 m. en plantas superiores, en zonas residenciales.

b. Manifiesta que la zona de Veguilla (notación 1.MC.3) tiene en el POM edificabilidad de 1,30 m²t/m²s, frente a aprox. 4,7 m²t/m²s de las NNSS.

c. Solicita se aumente la edificabilidad resultante del área de la anterior UA 14.1, que en las NNSS podía tener 50.344,47 m²t y ahora obtiene 20.019,82 m²t.

2. PLANOS. Señala error de alturas grafiadas en manzanas entre calles 1 de julio, Luis Madrid, Cristo, Acera del Cristo y Norte; deben ser todas de III alturas.

3. Áreas Planeamiento Incorporado

a. MP P-31. Opina que debe ser suelo urbano consolidado por tener la urbanización realizada y las cesiones realizadas.

b. MPP Parcela 4 Sector 6. Adjunta el texto completo de la modificación, del BOP.

4. Unidades de Actuación

a. UA 37.3. Señala que pueden construirse 17.915 m²t (POM), cuando las NNSS daban 18.752,98 m²t. El POM adjudica los costes de urbanización de cesiones y de expropiaciones a la propiedad; y que la ficha impone la cesión de 201 plazas de aparcamiento. Opina que su desarrollo es inviable económicamente

b. UA 31.3. Seis de junio c/Constitución. Señala que la edificabilidad del POM reduce la de las NNSS; y que las cesiones de suelo son excesivas. Pregunta por qué ha variado el cálculo del POM respecto a la edificabilidad inicial reconocida, desde la última revisión del documento (de 2.437,60 a 2.376,75 m²t).

5. SECTORES URBANIZABLES

5.a. Sector 38. Parque del Vino. Propone diversos cambios basados en la necesidad de rentabilizar la operación, aunque sin cálculo adicional que lo avale. En resumen:

.- Aumentar un 25% el número de viviendas (de 2.300 a 2.875)

.- Pasar todas las viviendas a régimen libre

.- Disminuye las cesiones de zonas verdes y dotaciones

.- Elimina el sistema general adscrito de 6,3 has (la mitad del ámbito del cementerio)

.- Se obliga a un único componente básico del Parque Temático del Vino (el Centro de Interpretación o Museo), pasando la Bodega industrial en operación, y el Complejo de uso terciario (Centro de Convenciones, etc.) a la categoría de elementos complementarios, que no requieren ser construidos antes de la edificación residencial.

6. CARTA ARQUEOLÓGICA: Opina que la extensión y protección de zona arqueológica en el núcleo urbano es excesiva; sugiere acotar más la zona, ya que hay enclaves ya edificados.

RESPUESTA:

1.a. ACEPTADA. Aún cuando las alturas propuestas son habituales en planeamiento, (incluso el PG de Madrid tiene esos máximos), e incluso aunque los criterios de sostenibilidad actuales recomiendan la mejora de ventilación y de temperaturas vía cambios de forma en la edificación antes que en crear más instalaciones, se amplían para permitir posibles instalaciones de servicios (calefacción, refrigeración, comunicaciones). La altura máxima entre superficie de suelo de dos plantas consecutivas se fija, para planta baja en 4,00 metros, y para plantas superiores en 3,30 metros; y la altura de la planta bajo cubierta, en caso de existir, deberá estar contenida dentro de la envolvente que define la cubierta sujeta a sus propias normas; sin aumentar no obstante el número máximo de plantas admitido.

1.b. Se han incorporado las condiciones de edificación de la Modificación Puntual del P-3 La Veguilla a las Normas urbanísticas, y se han transcrito dichas condiciones en el documento de APIs.

1.c. La interpretación del alegante supone traducir la volumetría de 7 metros cúbicos de nave por cada m² de suelo (de las NNSS para esta zona), a una edificabilidad de dos o más plantas. Pero, tradicionalmente la volumetría en edificación industrial se refiere a una planta con determinada altura, traduciéndose por tanto en 1,20 m²/m²s con la altura máxima de edificación que corresponda. Así lo ha hecho el POM.

2. Se corrigen los errores detectados.

3.a. Se corrige la clasificación de suelo en las fichas del Documento de Áreas de Planeamiento Incorporado.

3.b. ACEPTADA. Se añaden los parámetros que faltan.

4.a. ACEPTADA PARCIALMENTE.

Las cesiones de suelo, y la obligación de urbanizar, es obligada por la legislación vigente; únicamente recaería sobre la Administración esa obligación hasta donde se demostrase que el coste excediese de los límites razonables de actuación.

La edificabilidad reconocida se calcula con arreglo a los términos de "edificabilidad existente lícitamente realizada"; esta forma de calcular fue impuesta por el informe de la Comisión Regional de Urbanismo, siguiendo las determinaciones de la LOTAU.

La nueva ordenación es viable económicamente, precisamente porque el POM le atribuye un aumento del 22,4% respecto a la edificabilidad que reconoce la LOTAU (o un 21,4% respecto a la que reclama la alegante).

Respecto al rechazo de la alegante a la posibilidad de expropiación, se corrige la forma de gestión de la UA, así como de otros casos similares del POM.

Por otro lado, se ha detectado un error en la cifra de plazas de aparcamiento necesarias, que se corrige en ésta y otras fichas.

4.b. ACEPTADA PARCIALMENTE.

La edificabilidad reconocida se calcula con arreglo a los términos de "edificabilidad existente lícitamente realizada"; esta forma de calcular fue impuesta por el informe de la Comisión Regional de Urbanismo siguiendo las determinaciones de la LOTAU, lo que obligó a variar los datos anteriores, realizados conforme a lo que hubiera admitido la aplicación de las NNSS.

En el caso de esta UA, en que no se aumenta la edificabilidad de las NNSS, la única cesión de suelo es de infraestructura viaria, derivada de la facultad de ordenación del POM, y sin perder por ello edificabilidad, que se acumula en la superficie restante. Por

tanto no se admite el aumento de edificabilidad, ya que la ficha está calculada con parámetros que hacen la actuación viable. La gestión privada es posible en este caso, y teniendo en cuenta que ha de reparcelar con el resto de propiedades de la UA.

5. SECTORES URBANIZABLES

5.a. Sector 38. Parque del Vino. ACEPTADA PARCIALMENTE. Se admite el número de viviendas propuesto; se mantiene la obligación por ley 7/2007, del suelo, de destinar al menos el 30% de la edificación residencial a vivienda de protección pública; se elimina la adscripción de sistema general de cementerio por haber sido ya adquirido ese suelo por el Ayuntamiento; se mantienen dos elementos básicos del Parque Temático; y se mantienen las cesiones de suelo señaladas en la ficha por considerarlas legalmente obligatorias, o necesarias para la nueva actuación.

6. CARTA ARQUEOLÓGICA: DENEGADO. Es un documento realizado por técnico cualificado, y aprobado por la Administración.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
Agosto 2009

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES

Nº de Entrada	2009E17895
Nombre del Titular	Francisco Javier Fernández de Lamo y otros
Dirección	C/ Francisco Cejudo Peralta, 47 (Valdepeñas)
Teléfono	

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS
						x

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Alega que en la urbanización de c/ Francisco Cejudo Peralta, 5-55, se ha omitido en plano O-4 – 17, una zona verde, y los accesos son privados y no públicos.

RESPUESTA:

ACEPTADA. Efectivamente, el jardín central es zona verde, y las entradas de coches son privadas. Se modifican los planos de ordenación y la alineación propuesta.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
Agosto 2009

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES

Nº de Entrada	2009E17936
Nombre del Titular	José Mateo Construcciones, Hormigones y Áridos S.L. (Rafael López Martín-Consuegra)
Dirección	C/ Lirio, 18 – Ático A (Ciudad Real)
Teléfono	926 23 60 24 // 654 55 08 28

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS
	x					

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Exponen que la parcela de la mercantil JOSÉ MATEO, CONSTRUCCIONES, HORMIGONES Y ÁRIDOS SL, ha sido troceada en dos ámbitos, el SUS 19-FERROCARRIL, y la UA 30.5. Que no están de acuerdo con la adscripción de parte de la finca a suelo urbanizable, porque tiene todos los servicios para ser urbana; no discute la calificación como urbano no consolidado. Y se opone a la asignación de un 100% de VPP en la parte asignada al SUS 19.

RESPUESTA:

ACEPTADA. Se modifican los límites del SUS 19 y la UA 30.5, así como el viario intermedio, asignado la totalidad de la finca donde se efectúa la actividad industrial, a la UA 30.5. Se varían en consecuencia los parámetros de ambos ámbitos.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS Agosto 2009
INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES

Nº de Entrada	2009E18024
Nombre del Titular	Demarcación de Castilla-La Mancha del Colegio de Caminos, Canales y Puertos (José Manuel Barrena de Valenciano)
Dirección	Plaza Amador de los Ríos, 7 – 45001 Toledo
Teléfono	925 25 10 84

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS
						x

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Elogia la calidad técnica del documento de POM, y hace las siguientes sugerencias (aquí se hace un resumen somero):

1. Comenta la contradicción de admitir como núcleos aislados, casi 1.500 viviendas en Baños del Peral, y 2.500 en el Parque Temático del Vino.
2. Aconseja definir al menos dos fases de crecimiento de los sectores urbanizables.
3. Sugiere identificar las entidades responsables de la conservación y mantenimiento de infraestructuras y servicios.
4. No encuentra la previsión temporal de construcción de VPP en el sector de SEPES; y detecta que en las Unidades de Actuación Urbanizadora debe reservarse el 30% de la edificabilidad residencial a VPP.
5. Encuentra las proyecciones de población optimistas; detecta omisión del cómputo de viviendas en unidades de actuación; señala que el cómputo de población debe hacerse con el ratio de 3 personas por vivienda.
6. Comenta el incremento de posibles viviendas entre las aprobaciones del documento de POM de diciembre 2008 y junio 2009, aunque admite la conveniencia de haber aumentado la densidad de viviendas por hectárea en nuevos desarrollos.
7. Señala como error asignar las glorietas y bulevares como zonas verdes locales.
8. Señala que la variante de la CM-412 debe disponer de zona de servidumbre de 25 m. como suelo rústico, sin viario local. Contradictoriamente, admite que este viario pasará a ser ronda perimetral urbana, de competencia municipal.
9. Propone se estudien con mayor detalle determinados enlaces del viario, se realice un estudio de tráfico para determinar los anchos del viario de sectores urbanizables, y que se analice el coste de soterrar la vía férrea.
10. Valora positivamente el trazado del viario perimetral en sectores urbanizables, pero echa en falta mayor estudio de secciones y encuentros, así como el estudio del tratamiento de la variante CM-412 una vez pase a competencia municipal.
11. Echa en falta un inventario de los recursos hídricos superficiales y subterráneos existentes en el ámbito de actuación.
12. Echa en falta un estudio de la totalidad de concesiones existentes y futuras de abastecimiento de agua.
13. Detecta contradicciones entre el dato de abastecimiento de agua y de saneamiento; expone cómo hacer el cálculo, y alaba la propuesta de nuevo depósito de agua al norte.

14. Aconseja cerrar el anillo de diámetro 400mm por el sur de la ciudad; reitera que no aparece en el documento la forma de calcular los costes, ni se realiza el reparto entre sectores.
15. Detecta que no se proponen nuevas infraestructuras para Consolación ni Baños del Peral.
16. Señala que debería profundizarse el estudio de trazado, pendientes y diámetros de los principales colectores de saneamiento.
17. Opina que el documento no calara muy bien cómo compatibilizar el saneamiento unitario existente y el separativo propuesto.
18. La nueva EDAR no se proyecta para el techo del POM, cubriendo sólo la capacidad para 35.360 habitantes.
19. El POM no materializa cómo se comprobarán los vertidos industriales en el futuro, ni la forma de pretratamiento, ni la posibilidad de una depuradora para los vertidos industriales al oeste de la A-4.
20. En los cálculos de verificación de la EDAR no se tienen en cuenta los vertidos de pluviales que se incorporan del sistema unitario existente.
21. Detecta pendientes en la red de fecales, menores del 0,5%.
22. Opina que deben definirse dónde se encuentran los puntos de vertido de aguas pluviales, ni sus caudales.
23. Debería proponerse o estudiarse el riego de zonas verdes con agua reciclada.
24. Opina que no se han presupuestado las posibles ampliaciones de infraestructuras de suministro eléctrico, ni se ha tomado decisión sobre enterrar los cables o mantener pasillos eléctricos.
25. Acusa la ausencia de estudio de contaminación acústica o de residuos, admitiendo no obstante que el POM traspasa esa responsabilidad al desarrollo de los sectores.

RESPUESTA:

ACEPTADA EN PARTE.

En general, exponer que es lamentable que la entidad que hace tan prolija alegación, no lo haya realizado en ninguna de las cuatro anteriores exposiciones públicas del mismo documento, con cinco años de proceso.

También, señalar de la Introducción de la alegación, parece deducirse que ésta echa en falta el contenido de un Plan Especial de Infraestructuras, cuando se trata de un Plan de Ordenación Municipal.

No obstante, es de agradecer que, finalmente, se haya producido este análisis.

A continuación se responden, muy generalmente, los comentarios de la alegación.

1. Baños del Peral es ya un núcleo aislado existente, que requiere su tratamiento urbano. Por otro lado, el estudio de infraestructuras necesarias será tarea de los planeamientos de desarrollo; la ordenación pormenorizada no es necesaria en este caso ni legalmente, ni por capacidad de previsión del desarrollo. En cuanto al Parque Temático del Vino, se trata de una actuación estructurante de gran interés para la economía municipal, y que depende de la capacidad empresarial para realizar el Parque Temático; su ubicación inmediata al núcleo de Valdepeñas hace dudosa la calificación de "aislado".
2. Precisamente el POM trata de flexibilizar la actuación privada, sin imponerle programas, pero asegurando que cada actuación resuelva las necesidades generales señaladas para la misma. No hay razón para definir dos, cinco o x fases de un crecimiento cuya flexibilidad apoya la propia LOTAU.
3. Las entidades responsables de la conservación y mantenimiento de infraestructuras y servicios están definidas por ley o por la estructura orgánica de la Administración Pública.

4. Un POM no tiene capacidad para establecer plazos vinculantes al SEPES. La previsión será materia de concertación con el Ayuntamiento, y que puede verse o no reflejada en las licencias de edificación.
Por otro lado, es cierto que en las Unidades de Actuación Urbanizadora debe reservarse el 30% de la edificabilidad residencial a VPP, y así se corrige (áreas incorporadas al suelo urbano por tener ocupado más de 2/3 de su superficie con edificación con servicios).
5. La Memoria Justificativa del POM ya señala que el modelo territorial sobrepasa el mero cómputo de proyecciones de población; es una ordenación territorial más que un intento de asegurar la capacidad estricta de crecimiento.

Las unidades de actuación son, en general, producto de la necesidad de urbanizar o dotar de zonas verdes o de equipamiento público determinados ámbitos; no tienen per se un objetivo de crecimiento, puesto que son zonas que aún sin ese tratamiento ya podrían ser edificadas. En el mismo orden de razonamiento, podría proyectarse la capacidad que tienen las ordenanzas zonales (o las NNSS anteriormente) para admitir casi cuatro veces más de crecimiento que el existente.

La LOTAU admite que pueda justificarse un ratio diferente de personas por vivienda. El ratio de 3 personas por vivienda es irreal con los datos estadísticos existentes en Valdepeñas.

6. El incremento de viviendas viene dado por las variaciones de zonas urbanizables; en el punto anterior ya se justifica la prioridad del modelo territorial sobre el modelo de cálculo poblacional.
7. Las glorietas y bulevares NO han sido computadas como zonas verdes locales; es un problema de la trama utilizada en determinados planos para resaltar un espacio ajardinado. En cuanto a la lógica de su tratamiento, se trata de asegurar, por ejemplo, que los bulevares seguirán siendo bulevares, y no serán suprimidos por nuevas calzadas en el futuro.
8. La Demarcación de Carreteras ha admitido el tratamiento de la variante de la CM-412 dado por el POM. Incluso, admite la posibilidad de nuevas rotondas a nivel, previo estudio de su necesidad (caso de la conexión entre los sectores 19 y 22). debe disponer de zona de servidumbre de 25 m. como suelo rústico, sin viario local.
9. El estudio de detalle de enlaces del viario y estudio de tráfico para determinar los anchos del viario de sectores urbanizables es más propio del planeamiento de desarrollo. El POM, como proceso, no tiene necesidad ni capacidad actual para realizarlos.

Y el análisis del coste de soterrar la vía férrea parece innecesario por la irrealidad que supondría asignar esa actuación a ningún operador (privado, Administración, etc.), dadas las cifras que cualquier profesional del ramo puede estimar sin mayor estudio.

10. El mayor estudio de secciones y encuentros, así como el estudio del tratamiento de la variante CM-412 una vez pase a competencia municipal, es materia de planeamiento de desarrollo o de planeamiento especial, no del POM.
11. El inventario de los recursos hídricos superficiales y subterráneos existentes en el ámbito de actuación excede de la capacidad y requerimientos de estudio del POM.

12. El estudio de la totalidad de concesiones existentes y futuras de abastecimiento de agua es, como el punto anterior, excesivo para un POM.
13. Los datos de dotaciones en abastecimiento y saneamiento no son contradictorios, en ambos casos se calcula la demanda actual a partir de los datos de consumo actual facilitados por la empresa AQUALIA, resultando 216,7l/hab/d. Las diferencias en las estimaciones de dichas dotaciones para el año horizonte del Plan (en un caso resultado de extrapolar la dotación para la población horizonte del Plan y en otro caso de aplicar un coeficiente de incremento de dotación anual de 1,2% recomendado por el manual de Uralita) son en cualquier caso inferiores a 17l/hab/d, lo cual no supone merma en la bondad de las soluciones adoptadas.
14. Como detecta el alegante, el cierre del anillo de 400mm se plantea en el texto pero por alguna errata no aparece reflejado en los planos.

El cálculo de costes está realizado por profesionales cualificados de la Escuela de Caminos, Canales y Puertos de Ciudad Real, y no parece que haya de justificarse, menos cuando han sido avalados por las instituciones informantes.

El reparto de costes entre sectores lo hará el Ayuntamiento una vez se vayan desarrollando los sectores. El método es el mismo que el POM ha utilizado para el reparto de costes de colectores; las cuantías se conocerán con exactitud una vez se realicen los correspondientes Proyectos de Urbanización.

15. No se proponen nuevas infraestructuras para Consolación ni Baños del Peral porque se trata de infraestructuras propias de planeamiento de desarrollo, no de sistemas generales de la ciudad.
16. El profundizar en el estudio de trazado, pendientes y diámetros de los principales colectores de saneamiento es propio de Proyectos de Urbanización, o de Planes Especiales en cada caso.
17. La coordinación entre el saneamiento unitario existente y el separativo propuesto es tarea de desarrollo. A medida que se vaya renovando la infraestructura unitaria existente, ésta deberá adaptarse al sistema separativo donde sea posible. De esta forma, el compatibilizar ambos saneamientos es un proceso que se irá completando con el tiempo y reduciendo así la carga de la EDAR. El desarrollo de los nuevos sectores está programado en el POM en función de las lógicas de construcción de la nueva red de saneamiento.
18. La nueva EDAR se proyecta para una capacidad creíble en el plazo de horizonte del POM. Ya se ha expuesto que la capacidad del modelo territorial es diferente, y requerirá nuevas revisiones del POM y sus determinaciones. La estructura territorial general del POM puede bien "valer" para al menos dos décadas; sus determinaciones concretas habrán de ir siendo revisadas y adaptadas a las nuevas situaciones.
19. El POM no materializa cómo se comprobarán los vertidos industriales en el futuro, ni la forma de pretratamiento, ni la posibilidad de una depuradora para los vertidos industriales al oeste de la A-4.: vuelve a ser materia de planeamiento de desarrollo, según exigen las fichas de los sectores.
20. La red unitaria actual cuenta con aliviaderos que descargan la red en época de lluvias abundantes. Considerando que la EDAR llegaría a su límite cuando el núcleo alcance los 50.000 habitantes, y que a medida que se vaya revisando la red unitaria actual ésta se irá adaptando al sistema separativo, esa

sobrecapacidad de la EDAR deja un margen de seguridad para la situación en un plazo medio-largo de tiempo.

21. La condición que se establece para el cálculo de la red de fecales es que la velocidad mínima no debe ser inferior a 0,5m/s, lo cual se cumple en toda la red propuesta.
22. En cuanto a la definición concreta de los puntos de vertido de aguas pluviales y de sus caudales, vuelve a ser competencia del planeamiento de desarrollo.
23. El riego de zonas verdes con agua reciclada será una decisión municipal, previa autorización del órgano de cuenca.
24. Respecto al estudio de presupuestos de las posibles ampliaciones de infraestructuras de suministro eléctrico, o sobre la decisión de enterrar los cables o mantener pasillos eléctricos, será una decisión municipal en combinación con las previsiones y estudios de la compañía suministradora de energía.
25. Los estudios de contaminación acústica o de residuos, como el alegante admite, son materia del desarrollo de los sectores.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS Agosto 2009
INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES

Nº de Entrada	2009E18154
Nombre del Titular	URBACONVAL S.A. (Alfonso Valverde Torrijos)
Dirección	C/ San Marcos, 40 Bajo
Teléfono	926 32 44 13

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS
x						

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Respecto a la UA 18.1, señala que el texto del POM no cumple las condiciones el convenio suscrito con fecha 23 de octubre de 2006 con el Ayuntamiento; y que de incumplirse, solicitará la nulidad de dicho convenio.

RESPUESTA:

ESTIMADA EN PARTE

La ficha de la UA 18.1 cumple las condiciones del Convenio.

El Proyecto de Reparcelación deberá determinar la forma de reparto de las edificabilidades resultantes entre los dos propietarios afectados (URBACONVAL y Ayuntamiento). No obstante, para garantizar el cumplimiento de los términos del Convenio, se añade a la ficha el siguiente texto:

"Sobre la parcela neta resultante, y para cumplimiento del Convenio de 23/10/2006, a la propiedad de URBACONVALSA o sus transmisiones, le corresponden 13.905 m²t (resultante de la siguiente operación: (13.046,75 m²s – 2.746 m²s de cesión) x 1,35 m²t/m²s = 13.905 m²t."

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
Agosto 2009

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES

Nº de Entrada	2009S14322
Nombre del Titular	Teresa López-Peláez Ruiz de Elvira (Avda Salones Capitolio SLU)
Dirección	C/ San Cristóbal 6, Ciudad Real
Teléfono	

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS
						X

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Afirma que el POM incumple el convenio firmado en 2003 para legalización del hotel y salón de bodas Capitolio, de su propiedad (en Avda del Sur nº 4), concretamente:

- el retranqueo impuesto de 10 m. a fachada principal (antes era de ½ de la altura, con mínimo de 4 m.)
- se pierde edificabilidad, que en NNSS era de 4 m³/m², y ahora es 1,20 m²/m².

RESPUESTA:

ACEPTADA

La ordenanza zonal de aplicación es la nº 5, TER. La alegación permite detectar un error de grafismo, faltando en los planos de Ordenación nº 21 y 22 la línea que separa esta zona de la zona de bloque al norte.

Se mantiene la edificabilidad de 1,33 m²t/m²s de las NNSS. Se incorpora a la Ordenanza, que en todos los casos se admite el retranqueo existente si éste fuera menor que el señalado como mínimo por la Ordenanza, y se corrige a 4 plantas la altura máxima, tal como señalan las NNSS.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
Agosto 2009

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES

Nº de Entrada	- (sin nº de registro)
Nombre del Titular	Francisco Javier Olaciregui Arquitecto
Dirección	Seo de Urgel 9 y 11 (28033 Madrid)
Teléfono	91 766 91 55

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS
x						

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Respecto a la UA 31-5, SEIS DE JUNIO – TORRECILLAS (SUR), el alegante envía escrito a través del Ayuntamiento, variando algunos de los parámetros de la ficha.

RESPUESTA:

ACEPTADA. Se varían los parámetros señalados, que apenas influyen en la ordenación. También, se incrementa una planta respecto a las 7 admitidas en la calle Torrecillas, UA 31.5, con objeto de asegurar que puede materializarse toda la edificabilidad en las 8 plantas, que por otra parte es una altura similar a otras en la misma calle y no presenta perjuicios a terceros.

Y se admite la posibilidad de elevar hasta 15 plantas la edificación en la parcela discontinua entre las calles Bodegas Morenito y Pintor Fernández Megía, pero en este caso sujeta a la presentación de Estudio de Detalle con objeto de someter la propuesta a información pública y tomar la decisión razonable en función de las alegaciones que se pudieran presentar.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS
Agosto 2009

INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES

Nº de Entrada	- (sin nº de registro)
Nombre del Titular	Antonio Merlo-Córdoba Gómez
Dirección	Lentejuelas 5, 5º D 13002 Ciudad Real
Teléfono	926211617, 619620116

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS PERAL	DEL	CATÁLOGO	OTROS
					x	

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Solicita la descatalogación del edificio catalogado como A-95, en c/ Bataneros nº 63, c/v Mediodía

RESPUESTA:

DENEGADA. No hay razones suficientes para desproteger el edificio alegado, perfectamente integrado en la arquitectura representativa de la ciudad de Valdepeñas.

**ALEGACIÓN DE ENERO DE 2010 A LA JUNTA DE COMUNIDADES
DE CASTILLA-LA MANCHA**

CASTILLA-LA MANCHA REGISTRO ÚNICO	
Servicios Centrales de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda - TOLEDO	
14 ENE 2010	
SALIDA Nº	ENTRADA Nº
	48433

SR. DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO

JUNTA DE COMUNIDADES CASTILLA-LA MANCHA
Paseo Del Cristo de la Vega s/n. 45 071. Toledo.

Asunto: Reclamaciones Sobre el Plan de Ordenación Municipal (POM) de Valdepeñas.
Ciudad Real. Zona Cerro "San Cristóbal"

Excmo Sr.

Dña. María del Carmen Ruiz Colmenar, mayor de edad, con domicilio en Valdepeñas, CR, 13 300, C/ Constitución, 2, 3º. En nombre propio y en representación de la Agrupación Medioambiental VerdeVal.

EXPONE:

Durante los pasados Julio-Agosto 2.009 se expuso al público (DOCM. 134 de 13 de Julio 2009) el Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas.

Durante el citado plazo de exposición público realizamos escrito de alegaciones EN CONTRA DE LAS PREVISIONES del citado POM sobre el "Cerro de San Cristóbal" que consisten - básicamente- en la ocupación residencial con más de 1.000 viviendas de este Espacio Natural integrado en la población.

A finales del pasado ejercicio 2009 (DOCM. 242 de 14/12/2009) el Ayuntamiento Pleno acordó Aprobar Inicialmente el citado el POM.

El acuerdo no recoge ninguna de las indicaciones realizadas en nuestro escrito de alegaciones.

A juicio de esta reclamante se entiende que las propuestas del P.O.M. para esta zona:

- SON OPUESTAS A CUALQUIER CRITERIO DE SOSTENIBILIDAD DE LAS ACTUACIONES DE ORDENACION DEL TERRITORIO, por escaso que este criterio sea.
- NO PUEDEN TENER CABIDA EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE ESTA COMUNIDAD AUTONOMA (si a partir de este POM los cerros en estado natural anejos a los núcleos urbanos se urbanizan en vez de protegerse, las situaciones pueden ser irremediabilmente desfavorables).
- PRESENTAN TAL CUMULO DE IRREGULARIDADES (pasos de Zona Verde a Suelo Residencial, etc.) QUE DIFÍCILMENTE PUEDEN TENER EL AVAL APROBATORIO DE LA ADMINISTRACIÓN ENCARGADA DE TUTELAR EL URBANISMO REGIONAL

En su calidad de Director de la Administración encargada de otorgar la Aprobación a este POM de **ROGAMOS** Disponga las actuaciones necesarias para que, de acuerdo a los argumentos que manifestábamos en nuestro escrito de alegaciones ante el Ayuntamiento, que damos aquí por reproducidos (*).

Se dejen sin efecto las previsiones del POM para las zonas del actual Cerro de San Cristóbal y se clasifiquen la totalidad de terrenos que actualmente se ordenan (es decir los correspondientes al Parque Urbano y a los Sectores S.14 "San Isidro" y S.15 "San Cristóbal", 75 has. aprox. en total) como:
Suelo Rustico No Urbanizable de Especial Protección Natural y Paisajística.

Se solicita en Toledo, a 14 de Enero de 2010.

Recibido en la Dir. Gral. de
(*) Se acompaña Copia de Escrito de Alegaciones al POM de Valdepeñas.

Urbanismo 15 ENE 2010

el día

a las

UTILIZANCIAS: Para hacer constar que la presente copia concuerda fielmente con el original.

05 FEB 2010

Toledo

06 AGO 2009



SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE VALDEPEÑAS.

- Exposición Pública del Plan de Ordenación Municipal en virtud de publicación en DOCM nº 134 de 13 de Julio 2009.

Asunto: Reclamaciones Sobre el Plan de Ordenación Municipal (POM) de Valdepeñas. Ciudad Real
• Zona Cerro "San Cristóbal" .

Excmo Sr.

Dña. María del Carmen Ruiz Colmenar, mayor de edad, con domicilio en Valdepeñas, CR, 13 300, C/ Constitución, 2, 3º. En nombre propio y en representación de la Agrupación Medioambiental VerdeVal.

EXPONE:

Durante estos días se está sometiendo a información pública el POM de la localidad. Para el Asunto indicado, MANIFESTAMOS NUESTRO TOTAL DESACUERDO CON LA CLASIFICACION COMO SUELO URBANIZABLE DE 2 SECTORES DE SUELO URBANIZABLE USO RESIDENCIAL (SECTOR 14 "SAN ISIDRO" Y SECTOR 15 "SAN CRISTÓBAL") EN EL CERRO DE SAN CRISTÓBAL.

CONSIDERACIONES:

1. LA PROPUESTA REALIZADA SUPONE EL INCUMPLIMIENTO DE INDICACIONES MEDIOAMBIENTALES REALIZADAS POR LA ADMINISTRACIÓN COMPETENTE (CONSEJERIA DE INDUSTRIA, EN. Y MEDIO AMBIENTE. DIRECCIÓN GRAL. DE EVALUACIÓN AMBIENTAL. EVALUACIÓN AMBIENTAL PRELIMINAR DE ABRIL 2008. PL-OT-CR-1060).

La Evaluación Ambiental citada en su Medida Vinculante Novena indica:

"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 Rustico No Urbanizable de Protección Paisajística".

- A. En el documento expuesto al Público se observa que EL CERRO DE SAN CRISTÓBAL, ANEJO A LA POBLACIÓN, UNO DE LOS PRINCIPALES puntos singulares DE LA POBLACIÓN y del termino Municipal, cuyo valor estético y natural es incuestionable CARECE DE LA PROTECCIÓN PAISAJISTICA INDICADA. Siendo esta circunstancia apreciablemente inadecuada, NO ES LO PEOR si la comparamos con las previsiones de Ordenación Urbanística del POM, que contemplan la Construcción de **MAS DE 1.200 viviendas** en las faldas (incluso zonas medio-altas) del citado Cerro (Sectores de Suelo Urbanizable "14. San Isidro" y "15. San Cristóbal").

Teniendo en cuenta que el Cerro actualmente está libre de edificaciones (incluso hay áreas municipales repobladas) la propuesta del POM supone la práctica extinción de la actual formación natural y su conversión en un "engendro" urbanístico de difícil comprensión y justificación.

Para hacer constar que la presente copia concuerda fielmente con el original.

Toledo,

05 FEB 2010

pag. 1 de 5



EL

Fdo.: CARMEN REDONAS LOPEZ-B

B. El valor estético o natural del Cerro queda –a nuestro juicio y al de cualquier valdepeñero - fuera de toda duda, pero, en cualquier caso, el propio POM también los reconoce, así:

- En el "Estudio de Incidencia Ambiental", Apartado I.9. "Paisaje", pag. 97, se incluye al Cerro de San Cristóbal como uno de los escasos HITOS EXISTENTES EN EL TERMINO MUNICIPAL (en la foto se utiliza, ignoramos el motivo, la denominación "Casas de Marotas" y se recorta el ámbito del Cerro). En la página 95 del citado apartado, indicado que esos "Hitos" funcionan como "referente espacial para la población, por sus formas claras, localización prominente y su escala relativa respecto a la llanura en la que se asientan", se aporta panorámica fotográfica en la destaca por sus especiales características (margen derecha) precisamente el citado Cerro de San Cristóbal.
- En el "Plan de Accesibilidad", pag. 18., dentro de una relación denominada "Inventario de los principales espacios naturales del municipio" se incluye –como no podía ser menos- el "Cerro de San Blas en Valdepeñas" ("San Blas" es la otra denominación popular del "Cerro San Cristóbal").

C. Los valores estéticos o naturales del Cerro, han sido glosados en innumerables por la literatura y pintura locales, postales de la población, etc..... circunstancia totalmente lógica al ser un elemento singular inmediato al núcleo urbano.

El Cerro ha sido históricamente lugar de celebración de romerías.....

Por no extendernos demasiado sobre este particular, -ud. Sr. Alcalde conoce estos apartados mucho mejor que nosotros- le remitimos al espléndido cuadro de pequeño formato del simpár artista Gregorio Prieto "Paisaje de Valdepeñas" (óleo sobre cartón, 26*28 cm., Fundación Gregorio Prieto, Valdepeñas) en el que se haya perfectamente representa el área que el POM propone (inexplicablemente urbanizar).

2. LA PROPUESTA REALIZADA SUPONE LA APLICACIÓN DE UN TRATAMIENTO DISCRIMINATORIO RESPECTO DE OTRAS ZONAS DE CARACTERÍSTICAS IDÉNTICAS.

Todos los estudios sobre el núcleo realizados tanto por el POM que nos ocupa como por trabajos de toda índole, inciden en la similitud de las dos formaciones naturales que conforman el espacio e imagen del núcleo, el Cerro de Las Aguzaderas (norte) y el Cerro de San Cristóbal (sur), de hecho incluso altitud topográfica es casi idéntica.

Pues bien, mientras que el Cerro de las Aguzaderas se clasifica -en su totalidad- en el POM como SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL Y PAISAJISTICA, circunstancia que parece totalmente adecuada, el Cerro de San Cristóbal se clasifica como SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL en un 66% (unas 50 Hectareas aprox.) Y COMO ZONA VERDE en un 33 % (unas 25 Hectareas aprox.), circunstancia que se entiende totalmente inadmisibile.

La comparación en este caso es sorprendente y totalmente discriminatoria para las características naturales y paisajísticas del Cerro San Cristóbal. No sé alcanza a entender como dos zonas estructuralmente similares pueden tener tratamientos urbanísticos opuestos

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente copia concuerda fielmente con el original.

Toledo,

05 FEB 2010



EL

Fdo.: CARMEN RODRIGO LOPEZ-B

pag. 2 de 5

3. ALTERACIÓN INJUSTIFICADA DEL MARCO JURÍDICO DE APLICACIÓN.

El Cerro de San Cristóbal siempre se ha contemplado en el Planeamiento Urbanístico como Zona Verde, ese es su régimen urbanístico actual y nunca ha existido ninguna iniciativa de Planeamiento Urbanístico en orden a modificar esta situación.

El cerro se encuentra totalmente libre de edificaciones, existiendo amplias zonas de propiedad municipal.

La Propuesta del POM consiste en:

- Mantener como Zona Verde – Sistema General Parques - las propiedades Municipales
- Clasificar como Suelo Urbanizable uso Residencial las Propiedades Privadas (con alguna incorporación al Sistema General Parques).

Como es lógico deducir, la propuesta supone un alteración del régimen urbanístico en la que las propiedades públicas resultan "extrañamente" tratadas en relación a las propiedades privadas, que partiendo de la misma situación origen resultan enormemente "beneficiadas".

Entendemos que el Planeamiento Urbanístico no puede amparar este tipo de actuaciones.

4. INNECESARIEDAD DE LOS USOS RESIDENCIALES PREVISTOS Y NECESIDAD DE MAYORES RESERVAS EN MATERIA DE ZONAS VERDES.

El Plan de Ordenación Municipal prevé la posibilidad de realización en el Suelo Urbanizable clasificado de un número muy elevado de viviendas, concretamente 22.106 viviendas (ver cuadro 5.2. Memoria Justificativa), aparte de estas viviendas están lógicamente las que se podrían realizar en el Suelo Urbano Consolidado y en el No consolidado.

A la vista de las cifras anteriores cabe deducir fácilmente que los desarrollos residenciales que se prevén en el Cerro San Cristóbal (en torno a 1.200 vivs.) no son en absoluto necesarios para albergar reservas residenciales ni a medio ni a largo plazo.

En sentido inverso cabe hablar de las reservas en materia de zonas verdes.

Durante todas las Memorias del POM se pone de manifiesto la carencia que presenta el núcleo en materia de Zonas Verdes (este aspecto los ciudadanos lo percibimos, por desgracia, a diario).

No puede entenderse como se propone reducir totalmente la actual reserva de Zona Verde existente en el Cerro, lugar natural inmejorable (dentro de las posibilidades del núcleo) para disponer este tipo de reservas.

En este punto interesa poner de relieve que el POM prevé destinar a Parque – aproximadamente- las cotas más elevadas del Cerro. Este hecho que es objetivamente positivo tiene el grave inconveniente de estas cotas superiores corresponden a las zonas de peor acceso y con mayores problemas topográficos para ser utilizadas de modo efectivo como parque. Conviene precisar las zonas más bajas de la "falda" del Cerro son las más adecuadas para destinarse a usos públicos sin restricciones. Si se disponen en estas zonas usos residenciales la posible utilización "real" de los terrenos con afluencia adecuada desaparecerá.

Toledo,

05 FEB 2010

pag. 3 de 5



EL
Fdo.: CARMEN REDONDO LOPEZ

5. ESCASA SOSTENIBILIDAD DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS.

Parece un absoluto contrasentido que un Plan Urbanístico proponga urbanizar en plena llanura manchega un Cerro libre de todo tipo de edificaciones.

Aunque esta circunstancia parece no necesitar mayor explicación conviene recordar algunos apartados básicos:

- * Urbanizar y construir en zonas de topografía compleja –como sería la que nos ocupa- es sensiblemente mas caro que hacerlo en otras zonas de la población, de topografía llana. Los deterioros de la cubierta vegetal, los movimientos de tierras, etc., son apreciablemente superiores.
- * La alteración de la escorrentía por urbanización de áreas de fuertes pendientes suele producir efectos enormemente negativos en las áreas colindantes.
Como ud. Sr. Alcalde conoce perfectamente, cuando hay alguna tormenta fuerte (hecho habitual en esta población) la "caída" de aguas del Cerro hacia la población a veces impresiona. Imagínese lo que ocurrirá cuando el terreno no "retenga" nada y aumente la velocidad de caída de las aguas por una calle urbanizada.
- * El mantenimiento de la urbanización en zonas accidentadas es más caro que el de otras zonas, se produce erosión en tuberías por incrementos de las velocidades en las conducciones y mayor envejecimiento de las capas de rodadura por desgaste al tránsito, etc.
- * La fuerte topografía de la zona va a suponer que se realicen de nueva planta calles que difícilmente van a poder cumplir las previsiones del Código de Accesibilidad Castilla-La Mancha. Va a ser casi inevitable –salvo que se realicen movimientos de tierras enormes- que una acera convencional de calle presente una pendiente inferior igual o inferior al 6% (Código Accesibilidad Castilla-La Mancha CLM, Anexo 1, Apartado 1.1, relativo a pendientes en itinerarios peatonales).

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente copia concuerda fielmente con el original.

Toledo,

05 FEB 2010



El

Fdo.: CARMEN REDONDO LOPEZ-B

pag. 4 de 5

Es por todo lo anteriormente reseñado que, en tiempo, forma y de acuerdo a derecho se

SOLICITA:

SE DEJEN SIN EFECTO LAS PREVISIONES DEL POM PARA LAS ZONAS DEL ACTUAL CERRO DE SAN CRISTÓBAL RELATIVAS A LOS SECTORES:

- S.14 "SAN ISIDRO" Y S.15 "SAN CRISTÓBAL"

Y SE CLASIFIQUEN LOS TERRENOS DE ESTOS SECTORES COMO:

- ZONA VERDE 6
- SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL Y PAISAJISTICA.

Es justicia que se pide en Valdepeñas a 7 de Agosto de 2009



Se acompañan:

Fotos del Cerro "San Cristóbal" desde su entorno inmediato (zona sur).

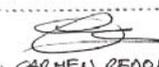
Parece increíble que algun documento "técnico" vinculado a la "Ordenación de Territorio" o al "Urbanismo" pueda proponer la desaparición de estas vistas, probablemente unicas en un núcleo disociado de su entorno natural.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente copia concuerda fielmente con el original.

Toledo,

05 FEB 2010



Fdo.:  CARMEN REONDO LOPEZ-B



constar que
el proceso se ha cumplido fielmente con
el original

Toledo,

05 FEB 2010



EL

Fdo.: CARMEN REDONDO LOPEZ-A

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS Septiembre 2010
INFORME DE CONTESTACIÓN A ALEGACIONES

Nº de Entrada JCCLM	48433
Nombre del Titular	M ^a Carmen Ruiz Colmenar, Agrupación Mediambiental VerdeVal
Dirección	C/ Constitución 2, 13300 Valdepeñas
Teléfono	

TEMAS:

UA	SECTOR	SNU	BAÑOS DEL PERAL	CATÁLOGO	OTROS
					X

SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Alega que el Cerro de San Cristóbal debe ser considerado Zona Verde por constituir un punto singular de Valdepeñas cuyo valor estético y natural requiere protección paisajística.

RESPUESTA:

ACEPTADA. Aún cuando en el proceso de redacción del POM han sido contestadas alegaciones que proponían distintas soluciones a este tema (la misma alegación del mismo alegante, en Agosto 2009 al Ayuntamiento con nº de entrada 2009E17367; alegación con nº de entrada municipal 6532, de abril 2007, de la Asamblea Local de Izquierda Unida – Izquierda de Castilla La Mancha en el mismo sentido; y alegación con entrada de registro municipal 2009E17365 manteniendo lo contrario), la presente alegación de enero 2010 ha sido aceptada por la DG de Evaluación Ambiental y la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda en sus Informes requiriendo subsanación de deficiencias. En esta última, se expone:

“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.”

En consecuencia, se corrige esta calificación de suelo para la aprobación definitiva del POM, clasificando como zona verde de sistema general del suelo urbanizable el área aún no obtenida del Cerro de San Cristóbal, adscrita a los nuevos sectores urbanizables de

uso residencial. Con esta adscripción se subsana la deficiencia del planeamiento anterior, las Normas Subsidiarias, que no señalaron el método de obtención de este suelo, por lo que ha permanecido sin posibilidad de uso público hasta ahora.

Se incorpora en la ficha del Sistema General de Zona Verde del Suelo Urbanizable del Cerro de San Cristóbal, la recomendación de que este espacio permanezca inalterado, evitando la apertura de caminos más allá de los necesarios, primando el respeto de sus características paisajísticas.

Los sectores urbanizables nº 14 y 15 se reducen en superficie y se aúnan en un único sector urbanizable nº 15, San Cristóbal, que se mantiene con uso residencial, y con tipología de vivienda con máximo dos plantas.

