

# MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 12 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS RELATIVA AL ART. 48.2 “OCUPACIÓN MÁXIMA” EN ORDENANZA 2-BA DE LAS NN.UU.

(MEMORIA ADAPTADA AL INFORME DE LA CROTU DE 31/07/24)

## 1º.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Es objeto de esta modificación definir la ocupación máxima de la parcela en la Ordenanza Zonal N° 2-BA, Bloque Abierto, para los supuestos de usos compatibles ubicados en edificios exclusivos y desarrollados una sola planta baja. Incorporando en la redacción del Art. 48.2, propuesto por la presente modificación puntual (MP), las consideraciones del Informe, de 31 de julio de 2024, de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo CROTU).

En dicho informe se hacían las siguientes consideraciones:

- *Tal y como está redactado el párrafo que se añade al artículo 48.2 de las Normas Urbanísticas, la ampliación del porcentaje de ocupación máxima afecta a todos los usos compatibles de la ordenanza n°2-BA, que incluyen determinados usos industriales, mientras que, de acuerdo con la memoria justificativa de la modificación, esta necesidad de ampliar la ocupación máxima permitida sólo se refiere a los usos compatibles “terciario y dotacional”. Por tanto, se debe aclarar si se pretende ampliar la ocupación para todos los usos compatibles de la ordenanza n°2-BA, o sólo para los usos compatibles terciario y dotacional.*
- *El incremento de la ocupación máxima para usos compatibles no podrá conllevar, en ningún caso, que éstos adquieran la condición de "uso mayoritario", entendiéndose como tal, según el Anexo I del Reglamento de Planeamiento, “el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.*

Así, y atendiendo dichas consideraciones, se aclara en el párrafo añadido al art. 48.2 que los usos compatibles se limitan a los usos terciarios y dotacionales, y que en ningún caso estos usos compatibles adquieren la condición de uso mayoritario.

## 2º.- DOCUMENTACIÓN DE LAS INNOVACIONES DE PLANEAMIENTO.

De conformidad con el art. 121 del RP<sup>1</sup>, las innovaciones que se propongan en los instrumentos de ordenación urbanística (OU) deberán contener la misma documentación que el instrumento cuyas determinaciones alteren, con las siguientes particularidades:

1. En la memoria informativa y justificativa:

a) Justificación detallada de la modificación, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto del sector (S) y su entorno inmediato, con especial referencia a la red básica de dotaciones.

b) Justificación de que la mejora pretendida respeta, complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

<sup>1</sup> Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística



2. En los planos de ordenación:

a) En su caso, plano de ordenación en que se delimite el nuevo espacio reformado y los colindantes modificados ajustándose a los criterios de racionalidad, debiendo justificarse en todo caso, su coherencia desde el punto de vista de la óptima integración de la ordenación que deban establecer en el entorno inmediato.

En el caso en que las modificaciones de cualquier Plan afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán comprender planos de ordenación detallada (OD) conjunta del ámbito afectado y de sus inmediaciones, que demuestren gráficamente la mejora de la ordenación en un contexto espacial más amplio.

b) Juego de planos comparativos en los que se contraste la nueva ordenación del ámbito delimitado y la anterior.

c) Plano de refundición de la nueva ordenación prevista por la innovación correspondiente y de la prevista por el Plan de Ordenación Municipal (POM) vigente a nivel de ordenación estructural (CE).

3. Estudio de impacto ambiental si el plan o su modificación reclasifica suelo rústico (SR) sin perjuicio de la excepción establecida en los artículos 57.2.c) y 89 de este Reglamento.

4. Documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

### **3.- DESARROLLO DE LA DOCUMENTACIÓN.**

#### **3.1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

##### **3.1.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.**

El Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas (en adelante POM) comenzó su elaboración a finales del año 2004, previa adjudicación en concurso público, superando entretanto 3 modificaciones de legislación urbanística y 5 exposiciones al público (2 avances y 3 documentos de información pública). El POM ordena el crecimiento residencial en forma concéntrica con diseño urbano pormenorizado para 700 nuevas hectáreas, constituye un Plan modélico en cuanto a la recuperación de espacios públicos en el casco urbano, de típica traza manchega, actualmente sin espacios verdes y con mucha densificación. En la almendra central se ordenan espacios urbanos procedentes de antiguos inmuebles de superficies relevantes, solares, antiguas bodegas o almacenes, estableciendo igualmente mecanismos viables de obtención de zonas verdes y dotacionales; contempla, en datos cuantitativos, 29.230 viviendas en 56 hectáreas de suelo residencial en núcleo urbano, otras 668 hectáreas de suelo residencial urbanizable y 290 hectáreas de suelo industrial y terciario urbanizable. El POM obtuvo su aprobación definitiva mediante publicación en el Diario Oficial de Castilla La Mancha el día 11 de enero de 2011.

Por tanto, prácticamente de forma concatenada, sino simultánea, a su aprobación, y en aquel contexto, se confirmó definitivamente lo que vino a denominarse luego crisis inmobiliaria española, definida por un conjunto de indicadores económicos, que vino a quebrar gravemente todas las expectativas



inmobiliarias; factores todos ellos interrelacionados con una crisis económica mundial; desde entonces, han sido múltiples y diversas las actuaciones gubernamentales dirigidas al sector inmobiliario y financiero, pues se agudiza aquella situación con una consecuente crisis hipotecaria, que se inicia en el año 2012, amén de sucesivas nacionalizaciones y rescates bancarios y de entidades financieras.

Desde entonces y hasta ahora, en el presente, resulta obvio que, como resultado de todo ese profuso y profundo período, en Valdepeñas pueden observarse, incluido su propio e histórico casco urbano, la existencia de grandes solares sin edificar, previstos entonces para su desarrollo edificatorio, incluso construcciones y edificaciones nuevas que nunca llegaron a venderse y que permanecen cerradas, o la existencia de estructuras abandonadas de futuros edificios que quedaron y permanecen inacabados, además de parcelas urbanizadas, con uso residencial o compatibles con otros, que se hallan baldías; sin embargo, a la vez, no es menos cierto que en la Ciudad se viene observando, desde hace unos años, un notorio incremento de la actividad comercial, que ha posicionado sólidamente a la misma como centro neurálgico de su Comarca y en un referente provincial.

Sin embargo, esa última consideración no cabe apreciarla respecto del suelo con uso residencial; en este ámbito del sector inmobiliario aún se sufren las consecuencias de aquella crisis y aun no se ha recuperado ni para llegar a una ratio normal de producción de viviendas anuales, el deseado de 1 a 1,25% viviendas por año y habitantes. Ello supone que buena parte del suelo residencial vacante lo esté, y por mucho tiempo, sin expectativa alguna, lo que objetivamente supone la inmovilización de un patrimonio importante, tanto de propiedad municipal como de buena parte de la riqueza de los habitantes de Valdepeñas. Por tanto, parece conveniente, sino necesario o imprescindible, fomentar desde las AAPP actuaciones que habiliten, de una u otra forma, el movimiento de ese capital, facilitando el acceso al escaso mercado que existe; y, en el presente caso, la obligación o responsabilidad de tales acciones se impone al Ayuntamiento, como titular inmediato de la potestad urbanística.

En realidad, esta modificación no viene sino a completar otras precedentes actuaciones municipales, de carácter urbanístico, encaminadas a fines similares, aun plenamente conscientes de que no supondrá la salida de la crisis del sector inmobiliario en Valdepeñas, pero lo que es indudable es que facilitará un incentivo para los propietarios de esa clase de suelo y/o inversores, incidiendo en su genérica compatibilidad con otros usos y, en su caso, incrementando parámetros urbanísticos, potenciando así el sector terciario, la actividad mercantil y comercial y consolidando unas evidentes expectativas en el corto y medio plazo, amén de sus lógicos efectos económicos sobre el tejido social y la creación de empleo.

### **3.1.2.- JUSTIFICACIÓN DETALLADA.**

Como ha quedado expuesto, en el apartado precedente, la presente innovación persigue facilitar y flexibilizar la compatibilidad de otros usos, terciarios y dotacionales, con el uso principal residencial, en manzanas con ordenanza de Bloque Abierto, 2-BA.

En la actualidad, la ocupación máxima en manzanas y parcelas con ordenanza residencial en bloque abierto, art. 48.2 de las Normas Urbanísticas (NN.UU) del



POM, es el cincuenta por ciento; criterio que podemos presumir responde al objetivo de liberar espacio libre en la parcela para el uso y disfrute de la comunidad de vecinos de los distintos edificios en altura.

Sin embargo, este criterio de ocupación es excesivamente rígido cuando lo que se pretende es implantar usos compatibles con el residencial, tales como terciarios o dotacionales, con una clara vocación de edificio de pública concurrencia, donde la accesibilidad del edificio es prioritaria; buscándose en la medida de lo posible un desarrollo en una única planta baja que lo haga más cómodo para el usuario.

En estas circunstancias la ocupación del 50% limita las posibilidades de desarrollo de las parcelas para dichos usos terciarios o dotacionales, precisándose una mayor flexibilidad en la ocupación, como buena muestra de ello es el art. 67.2 de las mismas NN.UU. donde se establece como límite de ocupación un ochenta por ciento.

Restaría advertir que la presente innovación no tiene incidencia en los estándares de calidad urbana por cuanto que el aumento de ocupación no tiene incidencia sobre el aprovechamiento urbanístico de la parcela, que permanece invariable.

### **3.1.3.- INCIDENCIA EN LAS DIRECTRICES DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.**

De nuevo, y por la escasa entidad de la modificación, no se presume incidencia alguna y menos negativa en las estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, no obstante, facilitar el asentamiento de usos terciarios y/o dotacionales en el seno de la trama residencial en bloque debemos entenderla como un aspecto positivo, al eludir la rigidez de la zonificación importada del urbanismo anglosajón que poco o nada tiene que ver con la ciudad mediterránea, donde tradicionalmente la coexistencia de usos han enriquecido la vida de la ciudad, en definitiva lo que persigue la presente innovación es hacer efectiva la cohabitación de los usos compatibles predefinidos por la norma, no se puede entender que previendo el planificador la compatibilidad de distintos usos con el residencial en bloque se acabe desistiendo de los mismos por la rigidez de un parámetro como la ocupación.

Así mismo y como ya se ha adelantado en el apartado que justifica la conveniencia y oportunidad de la innovación, la flexibilización de la ocupación persigue algo de dinamismo en el mercado inmobiliario, hoy completamente parado en Valdepeñas, como acredita el dato que en los últimos catorce años no se haya promovido ni un solo inmueble de nueva planta para vivienda residencial en bloque.

Así pues, la conveniencia, oportunidad y justificación de la presente innovación definirían una ocupación máxima del ochenta por ciento de la parcela para los usos terciarios o dotacionales, compatibles con el uso principal residencial, en edificio exclusivo, de aquellos usos, y desarrollados en una única planta sobre rasante o planta baja, sin perjuicio de las plantas que se ejecuten bajo rasante, para los mismos usos compatibles y/o accesorios, igualmente compatibles.

### **3.2.- PLANOS DE ORDENACIÓN.**



La presente innovación no tiene incidencia en la documentación gráfica del POM.

### **3.3.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.**

La presente innovación no reclasifica suelo rústico, por lo que en principio y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación ambiental, como más adelante se especifica, no es preceptivo procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

### **3.4.- DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN.**

Dicho documento se limita a la nueva redacción del Art. 48.2. de las NN.UU. según se transcribe en el apartado sexto de esta memoria.

## **4.- CARÁCTER DE LA INNOVACIÓN.**

De conformidad con el artículo 41 del TRLOTAU<sup>2</sup>, en relación con el 40, al no suponer una reconsideración total de la ordenación establecida por el POM, se requiere y supone una modificación de este.

Así mismo, y dado que la ocupación está establecida en el art. 48.2 de las NN.UU. como una determinación de la ordenación detallada, la presente innovación no requiere de concertación interadministrativa de acuerdo con lo expresado en el art. 10.1.a) del TRLOTAU.

Del mismo modo, la redacción técnica de la presente innovación queda fuera de los supuestos establecidos en los artículos 132, 133 y 134 del RP, al no identificarse Administraciones o entidades representativas de colectivos ciudadanos particularmente afectados, no darse circunstancias de especial conurbación o recíproca influencia territorial con municipios vecinos, y no afectar a la ordenación estructural (art. 152.4 del RP).

Por otro lado, y ahora en aplicación del art. 135.2.b) del RP, ha de observarse en la presente innovación:

a) Que si bien debe considerarse que la presente innovación no produce diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia del Plan previamente aprobado, art. 121.3. del RP, de conformidad con lo previsto en el art. 5 de la LEA<sup>3</sup> deberá solicitarse consulta a la Consejería competente sobre el procedimiento ambiental al que, en su caso, deba someterse.

b) Que no afecta a las condiciones de protección del Patrimonio Cultural, no obstante, y de conformidad con el artículo 26.1. de la LPC<sup>4</sup>, será preceptivo el informe de la Consejería de Cultura.

c) Que no tiene incidencia sobre los proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas a que se refiere LRCIA<sup>5</sup>, y quedando fuera del alcance del art. 10 del TRLOTAU precitado, no será preceptivo el informe relativo al Ciclo Integral del Agua.

---

<sup>2</sup> Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

<sup>3</sup> Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.

<sup>4</sup> Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

<sup>5</sup> Ley 12/2002, de 27-06-2002, reguladora del ciclo integral del agua de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha



d) Que tampoco tiene incidencia alguna sobre la accesibilidad, por lo que no será preceptivo el informe de la Consejería de Bienestar Social.

e) Que así mismo, carece de incidencia en la clasificación de suelo contiguo con otros municipios, por lo que no es preceptivo el informe de estos.

f) Finalmente, en cuanto a la legalidad de la misma, será preceptivo el informe de la Consejería competente en la Ordenación Territorial previo a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento-Pleno (art. 152.2. del RP).

## **5.- REDACCIÓN VIGENTE DEL ART. 48.2. DE LAS NN.UU. DEL POM DE VALDEPEÑAS.**

*Artículo 48.2. OD. Ocupación máxima*

*En general, máxima del 50% de la superficie de parcela, respetando en cualquier caso las condiciones de retranqueo a lindes.*

*En UAs se atenderán a lo establecido en su ficha, o la que resulte de la ordenación gráfica que acompaña la ficha.*

*En sectores urbanizables, el establecido en Plan Parcial.*

*Para la edificación bajo rasante la ocupación será del 100%.*



## **6.- REDACCIÓN PROPUESTA PARA EL ART. 48.2. DE LAS NN.UU. DEL POM DE VALDEPEÑAS.**

*Artículo 48.2. OD. Ocupación máxima*

*En general, máxima del 50% de la superficie de parcela, respetando en cualquier caso las condiciones de retranqueo a lindes.*

*En UAs se atenderán a lo establecido en su ficha, o la que resulte de la ordenación gráfica que acompaña la ficha.*

*En sectores urbanizables, el establecido en Plan Parcial.*

*No obstante, se admitirá la ocupación máxima de hasta el 80% para los usos compatibles, exclusivamente terciario y dotacional, siempre que estos se desarrollen en edificio exclusivo y en una única planta sobre rasante (planta baja). En ningún caso estos usos compatibles adquieren la condición de uso mayoritario, según la definición de este en el Anexo 1 del Reglamento de Planeamiento.*

*Para la edificación bajo rasante la ocupación será del 100%.*

