



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE PEPINO

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 42.f) del T.R.L.O.T.A.U., se expone al público el documento íntegro de la Modificación Puntual número 6 de las Normas Subsidiarias de Pepino.

#### "MEMORIA

##### I.- ANTECEDENTES.

El Municipio de Pepino, cuenta con planeamiento desde el año 1977, año en el que fueron aprobadas las primeras Normas Subsidiarias del Planeamiento, y que fueron revisadas posteriormente en los años 1985 y 1998. Esta última revisión se planteó con una vigencia de carácter indefinido y fue aprobada definitivamente antes de la entrada en vigor de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanista de Castilla-La Mancha (LOTAU), ley que ha sufrido varias modificaciones hasta el actual Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanista de Castilla-La Mancha (TRLOTAU).

En las mencionadas NN.SS (1998) se recogen una serie de terrenos, lindantes con el Casco Antiguo, que si bien tienen las características de este último, no pareció oportuno en su día extender su calificación a estos, quedando englobados como Periferia del Casco Antiguo, con una ordenanza completamente distinta y que se recoge en la Ordenanza Residencial Unifamiliar Aislada, dentro del apartado A, en las mencionadas NN.SS.

La Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha dispone por cesión del Ayuntamiento de Pepino de 5.000 metros cuadrados, procedente de la finca matriz 1.121 de este municipio, tal y como consta en el Registro de la Propiedad. Este suelo fue aceptado por resolución del Consejero de Obras Públicas el 8 de mayo de 1997, publicado en el D.O.C.M. número 22, de fecha 23 de mayo de 1997. No obstante la cesión no fue elevada a escritura pública ni accedió al Registro de la Propiedad, por lo que la referida finca continúa inscrita a nombre del Ayuntamiento de Pepino.

La Consejería de Obras Públicas (hoy de Fomento) desarrolló, a través de la empresa pública regional GICAMAN, S.A. 15 VPO de promoción pública, calificadas como de régimen general, poniendo a disposición de GICAMAN parte de los terrenos cedidos. La promoción se realizó y fue finalizada en abril de 2001, vendiéndose las viviendas a sus adjudicatarios en documento privado.

Sin embargo la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial ha detectado diversas incidencias, que afectan a la promoción:

Primero.- El suelo está cedido a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha sin que este negocio patrimonial haya accedido aún al Registro de la Propiedad.

Segundo.- Este hecho impide que se pueda elevar a escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad a la escritura de Obra Nueva de las 15 VPO, con el consiguiente perjuicio para sus actuales compradores y propietarios.

Tercero.- Existe un importante resto de suelo no utilizado que deberá ser revertido a favor del cedente, el Ayuntamiento de Pepino.

Cuarto.- La redacción de las vigentes NN.SS. de Pepino, aplicables a la promoción referida, impide que los adjudicatarios de estas VPO tengan una vivienda ajustada a las condiciones de parcela mínima, por lo que toda la promoción corre el riesgo de quedar fuera de ordenación urbana, si no se desarrollan actuaciones interadministrativas para su normalización registral y urbanística.

##### II.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Por todo lo anteriormente indicado la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial, solicita del Ayuntamiento de Pepino la modificación de las vigentes NN.SS. (1998), con la aprobación de una nueva ordenanza, denominada: Ordenanza Particular de las Zonas de Viviendas de Protección, en los terrenos donde se ubica las Viviendas de Protección Oficial, para adecuar las determinaciones urbanísticas a la realidad vigente, creando una nueva ordenanza que regule la edificación de las viviendas de protección pública..

De la misma manera se procederá sobre las fincas registrales 6430603UK4365S0001LA y la 6430613UK4363S0001DA, con una superficie de 1.536 m<sup>2</sup>, dando fachada a la C/. Umbría y cuyo destino es el de albergar otra promoción de VPO y cuyas circunstancias urbanísticas son las mismas que presenta la promoción existente.

##### III.- CLASIFICACIÓN ACTUAL.

Para la zona sobre se desarrolló la promoción de VPO:

##### A ) PERIFERIA DEL CASCO ANTIGUO.

- Parcela mínima : 250 m<sup>2</sup>

- Altura máxima: Igual que en la Ordenanza del Casco Antiguo.

- Edificabilidad máxima: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Ocupación máxima: 40 %.

- Retranqueos: 3 metros a todos los linderos.

- Podrá utilizarse la edificación pareada y adosada, respetándose los retranqueos previstos y garantizando el adosamiento completo de uno o de los dos laterales de cada vivienda, proyecto de edificación conjunta y construcción simultánea. Las fachadas, paramentos verticales y medianerías descubiertas habrán de asemejarse en su aspecto a los del Casco Antiguo.



- Se establece una cesión del 10% de la unidad de ejecución para zona verde y equipamiento.  
- En este sector se constituirán 6 unidades de ejecución (U.E) de desarrollo, tal y como quedan reflejadas en el plano número 4-2 de las presentes NN.SS. A continuación se detallan las condiciones particulares para cada una de ellas.

#### **IV.- CLASIFICACIÓN MODIFICADA.**

La modificación propuesta se centra en la creación de una nueva ordenanza que incida fundamentalmente en los aspectos de fijación de parcela mínima, ocupación y edificabilidad máximas, etcétera, quedando redactada así:

##### **Ordenanza Particular de las Zonas de Viviendas de Protección.**

Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>

Ocupación máxima sobre parcela: 50 %

Edificabilidad máxima: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Altura máxima: 7 metros a alero.

Número máximo de plantas: 2 [Se podrá disponer un semisótano que no supere el 1'40 metros sobre la rasante del terreno, sin contabilizar en edificabilidad total].

Retranqueos: 3 metros a todos los linderos. [Se admite la construcción pareada o adosada, siempre que la promoción sea simultánea].

#### **V.- CESIONES.**

Se aprecia un aumento en la edificabilidad en la nueva ordenación propuesta, por lo que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, da origen a un aumento de las cesiones al municipio, que se concretan en:

a) 18 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> del exceso, para zonas verdes:  $18 \times 664'20/100 = 119'56$  m<sup>2</sup> [a]

b) 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> del exceso para equipamientos:  $20 \times 664'20/100 = 132'84$  m<sup>2</sup> [b]

c) 15 % del exceso para sistemas generales:

15 % s.  $664'20 = 99'63$  m<sup>2</sup> [c]

[a] + [b] + [c] = 352'03 m<sup>2</sup>

Por otra parte se cuenta con la aportación de un parque infantil, con 195'14 m<sup>2</sup> y una pista de padel con 215'25 m<sup>2</sup>, que suman un total de 410'39 m<sup>2</sup>, superando la cesión dotacional reglamentaria.

#### **VI.- TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.**

El TRLOTAU, regula la innovación de la ordenación establecida por los planes en los artículos 39 y ss, y así, en el artículo 39.1 de dicho texto legal, se dispone que cualquier innovación de las determinaciones de los Planes, deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

El procedimiento para la aprobación de la innovación del planeamiento está regulado en el artículo 152 del Decreto 248/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU., según el cual:

1. Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes de ordenación urbanística (OU) deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

2. Se exceptúa de esta regla la innovación en las determinaciones de la ordenación detallada (OD) en los Planes de ordenación urbanística (OU) siempre que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 119.2 de este Reglamento, los Planes contengan la identificación y distinción expresa de las determinaciones de la ordenación estructural (CE) y de la detallada (OD). En el supuesto anterior, la innovación en las determinaciones de la ordenación detallada (OD) en las normas urbanísticas y en la documentación gráfica del Plan se tramitará observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación del mismo si bien la aprobación definitiva de la innovación corresponderá al Ayuntamiento-Pleno. Del documento aprobado definitivamente se dará traslado a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

3. Igualmente se exceptúan de la regla contenida en el número 1 de este artículo las innovaciones derivadas de las modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales de Reforma Interior de Mejora (PPM y PERIM), conforme a lo dispuesto en este Reglamento.

4. No será preceptiva la concertación interadministrativa prevista en el artículo 134 de este Reglamento con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, salvo que la innovación afecte a diversos elementos de la ordenación estructural (CE) que vengán a modificar el modelo territorial y urbano establecido en el planeamiento municipal.

#### **VII.- CONCLUSIONES.**

La modificación que se pretende, supone la aprobación de unas nuevas ordenanzas particularizadas para las fincas municipales, cuyo objeto sea la construcción de Viviendas de Protección Oficial.

El artículo 135 del Reglamento de Planeamiento establece la tramitación para la aprobación de los planes de ordenación municipal.

Tramitación para la aprobación inicial de los Planes de Ordenación Municipal (POM) y del Plan de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU).

1. La tramitación de los Planes de Ordenación Municipal (POM) y de los Planes de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU) se iniciará de oficio por el o los municipios correspondientes o por la Administración autonómica, en el caso de la subrogación contemplada en el artículo 154.2 del presente Reglamento.



2. Una vez concluida la redacción técnica del Plan correspondiente, la Administración promotora del mismo lo someterá simultáneamente a:

a) Información pública de toda su documentación, incluido el estudio de impacto ambiental, por un período mínimo de un mes, anunciada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión en ésta. Durante todo el periodo de información, el proyecto diligenciado del Plan deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el local o los locales del municipio o municipios afectados por la ordenación a establecer, que al efecto señale el edicto de publicación.

El comienzo del cómputo del plazo de información al público de los planes comenzará al día siguiente de la publicación del último anuncio.

Concluido válidamente este trámite, no será preceptivo reiterarlo aunque se introduzcan modificaciones en el proyecto cualquiera que sea el alcance de éstas. No obstante, cuando se introduzcan modificaciones, el órgano que otorgue la aprobación inicial ordenará la publicación del acuerdo correspondiente en la forma establecida en el párrafo anterior, notificándolo además a los interesados personados en las actuaciones.

b) Informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, salvo que, previamente, se hubieran alcanzado acuerdos interadministrativos.

En particular deberá figurar el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.

A efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad deberá recabarse informe de la Consejería de Bienestar Social así como de, al menos, una entidad competente en la materia. Asimismo, con objeto de confirmar el cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas, deberá recabarse el informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

c) Dictamen de los municipios colindantes al que promueva el Plan o, si éste hubiera sido promovido por Administración no municipal, de todos los municipios afectados, en el caso de que la clasificación de suelos contiguos entre los municipios comporte la conurbación de los mismos, o con la finalidad de armonizar el tratamiento de los respectivos usos del suelo en terrenos colindantes, salvo que se hubiera alcanzado con éstos previamente acuerdo sobre el contenido de la ordenación a establecer.

En los requerimientos de los informes y dictámenes se indicará expresamente que éstos implican la apertura del trámite de consulta previsto en el artículo 10 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, para la concertación interadministrativa de las soluciones de ordenación durante todo el plazo previsto para la emisión de dichos informes y dictámenes.

El desacuerdo entre municipios colindantes, respecto a las determinaciones previstas de la ordenación estructural (OE) o entre aquellos y otras Administraciones, se solventará en todo caso sobre bases de coordinación interadministrativa, establecidas por la Comisión Provincial de Urbanismo y, de persistir el desacuerdo, mediante resolución del órgano competente en los términos establecidos en el artículo 154.3 del presente Reglamento.

3. Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento-Pleno u órgano competente de la Administración promotora del Plan, resolverá sobre su aprobación inicial, con introducción de las rectificaciones que estime oportunas, y podrá remitirlo a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística interesando su aprobación definitiva."

Pepino 30 de marzo de 2017.-El Alcalde, Inocencio Gil Resino.

N.º I.- 1866