



**CERTIFICADO  
PLENO**

**LA SECRETARÍA GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PEDRO MUÑOZ,  
PROVINCIA DE CIUDAD REAL,**

**CERTIFICA:** Que, del examen de la documentación obrante en esta Secretaría de mi cargo, resulta que en la **sesión ORDINARIA** celebrada por la **PLENO** de esta entidad local el **día 27 de febrero de 2023**, se adoptó, entre otros, el acuerdo que, en su parte dispositiva, transcribo a continuación:

**2.- PROPUESTA PARA LA APROBACIÓN INICIAL DEL CONVENIO URBANÍSTICO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.O.M. - ANULACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN U.A. APARTADEROS.**

Se da lectura a la propuesta emitida por el Alcalde-Presidente de fecha 16 de Febrero de 2023, expediente PM2023/1825, cuyo texto literal se transcribe a continuación:

**«PROPUESTA PARA LA APROBACIÓN INICIAL DEL CONVENIO URBANÍSTICO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.O.M. - ANULACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN U.A. APARTADEROS.**

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** *Existe informe técnico del Arquitecto Municipal de fecha 19 de febrero de 2023 en el que, tras las correspondientes consideraciones técnicas y normativas, se formula propuesta de Convenio Urbanístico de Modificación puntual del actual P.O.M. consistente en la anulación de la Unidad de Actuación Apartaderos, con objeto de transformar el suelo urbano No consolidado en Consolidado, así como la fijación de los compromisos por ambas partes, consistes en la ordenación detallada mediante Plan Especial de Reforma Interior, con determinación de los suelos de cesión obligatoria, las obras de urbanización en su caso y la monetarización de las cesiones obligatorias de suelo al Ayuntamiento, conforme a la valoración fijada en el Informe Técnico.*

**SEGUNDO.-** *El texto del Convenio Urbanístico ha sido previamente negociado con la propiedad de la Unidad de Actuación "Apartaderos", existiendo voluntad por ambas partes de regularizar la situación jurídica y urbanística de la mercantil instalada en dichos terrenos y que se materializa en el documento del Convenio a suscribir.*

*Por lo expuesto, se propone al Pleno de la Corporación la adopción de los siguientes ACUERDOS:*

**PRIMERO.-** *Aprobación inicial del Convenio Urbanístico para modificación puntual del P.O.M. que afecta a la Unidad de Actuación denominada "Apartaderos" con el tenor literal que se transcribe: (\*)*

**SEGUNDO.-** *Una vez aprobado inicialmente el texto del Convenio dar cumplimiento a los trámites de exposición pública, así como su traslado a la Comunidad Autónoma para recabar la correspondiente Resolución.*

**TERCERO.-** *Autorizar al Sr. Alcalde-Presidente para la firma del Convenio y posteriores modificaciones en su caso, así como impulsar la tramitación del expediente hasta su íntegro*



**CERTIFICADO  
PLENO**

*cumplimiento.*

*(\*) Texto del Convenio acuerdo Primero:*

**PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE PEDRO MUÑOZ .- ANULACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DENOMINADA U.A. "APARTADEROS"**

**INTERVIENEN:**

*De una parte, el/los representantes de la Propiedad de los terrenos de la Unidad de Actuación denominada "Apartaderos"*

*De otra, **D. CARLOS ALBERTO ORTIZ SÁNCHEZ-TINAJERO** en su calidad de Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Pedro Muñoz (Ciudad Real), en representación del mismo, asistido por el Sr. Secretario General D. Juan Luis Íñiguez Perea.*

**EXPONEN:**

**PRIMERO.-** *Que ambas partes están interesadas en la promoción y tramite de la MODIFICACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE PEDRO MUÑOZ.- MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA U.A. "APARTADEROS" – ANULACIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN para paso de suelo urbano No Consolidado a Consolidado.*

*Para ello, de acuerdo con las instrucciones del Ayuntamiento de Pedro Muñoz, propone una modificación del PLAN DE ORDENACIÓN DE PEDRO MUÑOZ (en adelante P.O.M.), para la definición de la ordenación detallada y determinando las cesiones de suelo que correspondan con arreglo al artículo 31 Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010 (TRLOTAU), así como la valoración sustitutiva del aprovechamiento lucrativo que corresponde al Ayuntamiento de Pedro Muñoz, conforme se razona y acuerda en el presente convenio.*

**SEGUNDO.-** *En el Municipio rige el Plan de Ordenación Municipal desde el mes de marzo de 2007, donde se definen, entre otras cosas, los nuevos viarios a implantar en la localidad, así como el procedimiento para gestionar la actividad de ejecución, por aplicación de las determinaciones del Decreto 1/2010 de 18 de mayo por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU) y sus Reglamentos.*

*Con arreglo a la legislación de aplicación, a fecha de hoy, el sistema de gestión habitual para el desarrollo de una Unidad de Actuación es mediante un Programa de Actuación Urbanizadora, compuesto por un Plan Especial de Reforma Interior de desarrollo mediante el que se establezca la ordenación detallada, definiendo los suelos de cesión obligatoria, (recordemos, zonas verdes y espacios libres, equipamientos y viarios públicos), se determinen las obras de urbanización necesarias para que los suelo lucrativos lleguen a la categoría de solares edificables y se asegure el justo reparto de cargas y beneficios repartiendo entre los propietarios, y en proporción al suelo aportado, los costes completos derivados de la ejecución, así como los*



**CERTIFICADO  
PLENO**

*solares resultantes tras las cesiones de suelo citadas, mediante un proyecto de reparcelación y de urbanización, que serán, el primero de ellos inscrito en el Registro de la Propiedad con las cargas urbanísticas correspondientes, y el segundo ejecutado hasta la recepción de las obras completas por parte del Ayuntamiento.*

*Aplicando este procedimiento al caso particular de la UA Apartaderos, con actividad en ejercicio de fabricación de prefabricados de hormigón, se concluye lo siguiente:*

- 1. Sólo existe un único propietario del suelo total a aportar.*
- 2. Ya se han formalizado cesiones de suelo destinadas a viarios, como son parte de la Avenida de Tomas moro.*
- 3. Los terrenos de cesión obligatoria no están ocupados por la actividad.*
- 4. Los colindantes a propiedades municipales de la misma naturaleza, provenientes del desarrollo del Sector Industrial de SEPES.*
- 5. No es necesaria la ejecución de viarios ya que el suelo lucrativo se concreta en un única parcela y por tanto no hay costes de urbanización.*
- 6. Solo es necesario formalizar las cesiones obligadas de suelo así como la valoración y monetarización del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento a la inscripción de la reparcelación.*

*La Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas, conocida como ley Suma, con vigencia desde el 17 de marzo de 2021 que modifica el Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 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 (TRLOTAU) , establece en su exposición de motivos, apartado III que "... La agilización de los procedimientos que sirven para la implantación y actividades productivas en el territorio y, en particular, los urbanísticos relacionados con éstas, es una demanda constante que la presente ley tiene como objetivo principal. Se trata, por otra parte, de una demanda que se fusiona con los propios fines de desarrollo del medio rural y de los pequeños municipios que tan numerosos y relevantes son, en todos los sentidos, en nuestra Comunidad Autónoma. Un objetivo que además obedece a una necesaria adecuación a las necesidades de nuestra sociedad, cambiantes cada día a mayor velocidad, y también, en particular, a las hoy sobrevenidas como han sido las causadas por los efectos de todo tipo generados por la pandemia del COVID-19.*

*Con este conjunto de objetivos, la presente ley profundiza en medidas que siguen a otras de mejora y agilización de los procedimientos urbanísticos ya puestas en marcha en nuestra región y de las que es referente la Ley 5/2020, de 24 de julio, de medidas urgentes para la declaración de proyectos prioritarios en Castilla-La Mancha, que además de regular éstos en sus perspectivas sustantiva y procedimental, comprendiendo dentro de éstas la urbanística, introduce una serie de innovaciones en diversos textos normativos autonómicos, en particular en el Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística; innovaciones a las que hoy siguen las contenidas en la presente ley en el ánimo común de procurar una mejora en la regulación de la materia que beneficie al destinatario de ésta, la ciudadanía de nuestra región y a su vez a la más ágil generación de actividad económica en su territorio.*

*Entre una y otra ley suman setenta innovaciones a dicho texto normativo, y dentro de ellas, como se ha dicho, la agilización procedimental y la supresión de trámites superfluos, enmarcada*



## AYUNTAMIENTO DE PEDRO MUÑOZ

### CERTIFICADO PLENO

*dentro del objetivo de apoyo y dinamización de la actividad económica de nuestra región, constituye el objetivo común que se ha perseguido de manera decidida, pero siempre con la cautela de no minimizar en modo alguno las garantías intrínsecas a dichos procedimientos ni tampoco la participación de la ciudadanía en la formación de toda decisión pública urbanística, considerando que dicha participación constituye un paradigma en pos de su mejor adecuación al interés público que ha de recabar siempre este tipo de actuaciones...”*

*Considerando las particularidades de la Unidad de Actuación Apartaderos, con un único propietario de suelo, y la innecesaria de ejecución de obras de urbanización, y la realidad inapelable de la existencia de una actividad económica de relieve en la localidad, carente de las autorizaciones necesarias para tener la seguridad jurídica mas elemental, dan como resultante que el Ayuntamiento, entienda apropiada la simplificación máxima de los tramites urbanísticos necesarios para la consideración de solar de los terrenos de la fabrica en funcionamiento, sin menoscabar un ápice las obligaciones que la propiedad del suelo ha de afrontar por el cambio de categoría en forma de cesiones de suelo y la participación publica en las plusvalías generadas, al tiempo que se regulariza la actividad por aplicación del artículo 42 bis, por lo que el presente convenio viene a regular las obligaciones de las propiedad del suelo , plenamente vinculantes, como mas eficaz medio de regularizar la situación existente en el ámbito UA Apartaderos conforme a los postulados legales citados anteriormente.*

**TERCERO.-** *Que en aplicación de lo establecido en el artículo 11 del TR de la LOTAU de 2010 sobre el concepto, los principios el objeto y los limites de los convenios, teniendo encaje el objeto presente en el apartado b) del punto tres La determinación, (...), del contenido de posibles innovaciones o alteraciones del planeamiento en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado.*

*Este tipo de convenios sólo podrá contener acuerdos o pactos que, afectando exclusivamente a las partes que los suscriban, sean preparatorios y no vinculantes de la resolución que deba recaer en el procedimiento de aprobación de la innovación o modificación del planeamiento en vigor. Sólo obligarán a las partes del convenio en lo relativo a la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la innovación o modificación del planeamiento sobre la base del acuerdo relativo a la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación y sin condicionamiento del ejercicio por la Administración Pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento.*

**CUARTO.-** *Que en cumplimiento de los preceptos citados, así como del artículo 122.8 del TRLOTAU los parámetros urbanístico de aplicación a la innovación, adecuados a los limites establecidos por el POM serán los siguientes:*

<b>Superficie Bruta de Suelo</b>	<b>26,451 m2s</b>
Sistemas Generales Adscritos	5,075 m2s
Superficie neta de suelo	21,376 m2s
Cesiones de suelo:	
Zonas verdes	2,138 m2s
Equipamiento publico	1,069 m2s
Viario S Local	0 m2s



**CERTIFICADO  
PLENO**

<b>Suelo neto lucrativo</b>	<b>18,169 m2s</b>		
Indice de Aprovechamiento	0.75 m2t/m2s		
Coeficiente Homogeneización	1,00		
Aprovechamiento	18,169 m2s	19,838 m2t	
A Lucrativo	94.000%	17,079 m2s	18,648 m2t
	6.000%	1,090 m2s	1,190 m2t
Indice de Edificabilidad neta	1.091873521		
Ocupación	80%		
Aparcamiento:			
Publicas	26		
Privadas	26		
Nº Plantas	B+1		
Altura Cornisa	10.00 metros		
Retranqueos:	No se fijan		

**QUINTO.- VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y OBRAS DE AJARDINAMIENTO.**

Tomando como referencia el valor medio publicado del suelo industrial del Poligono SEPES así como lo establecido por el artículo 68 del TRLOTAU respecto a la horquilla de porcentaje de aprovechamiento lucrativo que el Ayuntamiento puede exigir en un desarrollo urbanístico, y los coste de adecuación de la zona verde, a anexar a la existente al norte, resulta lo siguiente:

**Valoración sustitutoria**

<b>Excedente Aprovechamiento (6,00%)</b>	<b>1,090 m2s</b>	
<b>Valor unitario</b>	<b>51.20 €/m2s</b>	
<b>Total valoración excedente aprovechamiento</b>	<b>55,815.17 €</b>	
<b>Dotación de zonas verdes</b>	<b>2.00 €/m2s</b>	<b>4,276.00 €</b>
<b>Monetarización Propuesta</b>	<b>60,091.17 €»</b>	

La **COMISIÓN INFORMATIVA DE ECONOMÍA Y ADMINISTRACIÓN, HACIENDA, SERVICIO DE ATENCIÓN A LA CIUDADANÍA, ECONOMÍA Y EMPRESAS, PERSONAL, CONTRATACIÓN, URBANISMO, EMPLEO Y FORMACIÓN, COMUNICACIÓN, TURISMO Y ESPECIAL DE CUENTAS**, celebrada el día 22 de febrero de 2023, con los votos **A FAVOR** de los Sres. Concejales del Partido Socialista, los votos **A FAVOR** de los Sres. Concejales del Partido Popular y el voto **A FAVOR** del Sr. Concejales de Ciudadanos, dictaminó por **UNANIMIDAD** el asunto, elevando al Pleno de la Corporación la adopción de los siguientes **ACUERDOS**:



**CERTIFICADO  
PLENO**

**PRIMERO.-** Aprobación inicial del Convenio Urbanístico para modificación puntual del P.O.M. que afecta la Unidad de Actuación denominada "Apartaderos" con el tenor literal transcrito anteriormente.

**SEGUNDO.-** Una vez aprobado inicialmente el texto del Convenio dar cumplimiento a los trámites de exposición pública, así como su traslado a la Comunidad Autónoma para recabar la correspondiente Resolución.

**TERCERO.-** Autorizar al Sr. Alcalde-Presidente para la firma del Convenio y posteriores modificaciones en su caso, así como impulsar la tramitación del expediente hasta su íntegro cumplimiento.

Sometido a votación, con **7 VOTOS A FAVOR** de los Concejales del Grupo Municipal PSOE, **5 VOTOS A FAVOR** de los Concejales del Grupo Municipal del Partido Popular y **1 VOTO A FAVOR** del Concejale del Grupo Municipal de Ciudadanos, el Pleno de la Corporación por **UNANIMIDAD** adopta los acuerdos transcritos sin enmienda alguna.

La presente certificación se expide en el marco de la atribuciones que me otorgan los artículos 204 al 206 del R.D. 2.568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de la Entidades Locales, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta de la sesión de referencia, de conformidad con lo dispuesto en el último precepto mencionado.

Y para que conste y surta los efectos pertinentes, de orden y con el visto bueno de la Alcaldía-Presidencia, expido la presente certificación en la fecha indicada al margen.

LA SECRETARÍA

Vº Bº  
LA ALCALDÍA