



Castilla-La Mancha



1

SR. ALCALDE PRESIDENTE

Fecha: 27 de febrero de 2019

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/PE

13370 CALZADA DE CALATRAVA

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU  
26 de Febrero de 2019

Por medio del presente se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 26 de Febrero de 2019, en base al borrador del Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación:

**2.1 - CALZADA DE CALATRAVA - Modificación Puntual nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que afecta a Alineaciones Oficiales de Viario de los núcleos de población de Calzada de Calatrava y de la Pedanía de Huertezuelas, y a los Artículos 3.1.2 y 4.3.2 de las Normas Urbanísticas, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

#### 1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 22 de Noviembre de 2018; R.U. de Entrada nº 3.635.342.
- **Autor Documento Urbanístico:** Fernando Gallego Gutiérrez. Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Noviembre de 2016.
- **Población:** 3.802 Habitantes (I.N.E. 1-1-2018)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 7 de Marzo de 1995, B.O.P. de 21 de Abril y 2 de Junio de 1995.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Calzada de Calatrava.

#### 2.- OBJETO:

1º Establecer una nueva regulación de las Alineaciones Exteriores de las parcelas, que respete las Alineaciones existentes (históricas), en el tejido urbano consolidado tanto del Núcleo de Calzada de Calatrava como de la Pedanía de Huertezuelas.



## Castilla-La Mancha

2º Modificar los Artículos: 3.1.2 y 4.3.2 de las Normas Urbanísticas, relativos en ambos casos a “Alineaciones y Rasantes”.

Resulta necesario advertir que la presente Modificación Puntual nº 3 de las NN.SS. complementa y es continuación de la Modificación Puntual nº 2 de las NN.SS., Aprobada Definitivamente en CPOTyU de sesión de 15 de Diciembre de 2015, y cuyo objeto entonces fue el que se detalla a continuación:

- Establecer nuevas Alineaciones Oficiales para las siguientes Calles:

- Calle Ortiz de Zárate.
- Calle Amargura.
- Calle Empedrada (Parcial).
- Calle Castillo de Calatrava (Parcial).

- Modificar el Artículo 4.3.3 de las Normas Urbanísticas, relativo a las condiciones de solar edificable, al objeto de que las Fincas Registrales anteriores a la Aprobación de las NN.SS. sean edificables.

### 3.- TRAMITACIÓN:

1.- El expediente se tramita ante la CPOTyU para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 136 del R.P.L.O.T.A.U.

2.- Dadas las características demográficas de la localidad, esta Modificación Puntual, requeriría trámite previo ante la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa al objeto de que ésta emita “Informe Único de Concertación”. No obstante considerando la finalidad de la Modificación Puntual se puede prescindir del mencionado trámite.

#### 1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 164, de 22 de Agosto de 2018.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 14 de Agosto de 2018.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

#### 2º Concertación Interadministrativa:

- Sin trámite de Consulta con los Ayuntamientos colindantes. No obstante, dada la finalidad de la Modificación Puntual no resulta necesario este tipo de Consulta.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
  - Ni se presentan ni se hace referencia alguna a su necesidad.
  - El Informe que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones legalmente



## Castilla-La Mancha

establecidas, puede asimilarse al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la CPOTyU.

El mencionado IPT/CPOTyU le fue remitido al Ayuntamiento de Calatrava con fecha 23 de Enero de 2019 (R.U. de Salida nº 73.121).

- Informes Sectoriales:

<b>INFORMES SECTORIALES MÁS SIGNIFICATIVOS (Fecha Informe considerado)</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>Observaciones / Conclusión / Síntesis Resumida</b>
Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	No resulta necesario
Agencia del Agua de Castilla La Mancha		X	Deberá solicitarse necesariamente
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No resulta necesario
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario
Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M.		X	No resulta necesario
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial		X	No resulta necesario
Patrimonio Cultural: Histórico, Artístico y Arqueológico		X	Deberá solicitarse y presentarse necesariamente
Dirección Provincial competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario
Dirección Provincial competente en Materia de Accesibilidad		X	Deberá solicitarse y presentarse necesariamente
Entidad competente en Materia de Accesibilidad		X	Deberá solicitarse y presentarse necesariamente
Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes		X	No resulta necesario
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Vía Pecuaria no tenida en cuenta o no considerada por él
Compañía Suministro Eléctrico		X	No resulta necesario



Castilla-La Mancha

Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación Gaseística no tenida en cuenta, o no considerada por él, y que discurra por su Término Municipal
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	No resulta necesario
Compañía Telefónica		X	No resulta necesario
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación de algún Oleoducto no tenida en cuenta, o no considerada por él, y que discurra por su Término Municipal

### 3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 29 de Octubre de 2018.

### 4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

Atendiendo a los dos objetivos que contempla el Documento Técnico, la justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente en lo siguiente:

1º Regular las Alineaciones en el tejido urbano consolidado, tanto en el Núcleo Urbano de Calzada de Calatrava como en la Pedanía de Huertezuelas, establecidas actualmente mediante un “ancho urbanístico” de calles y en una sección determinada acotada en los planos correspondientes, y que en su momento no tuvo en cuenta la irregularidad de las calles existentes en la ciudad consolidada, y que por lo tanto dejó “Fuera de Ordenación” prácticamente a la totalidad de las Parcelas de los mencionados Núcleos Urbanos; cuyas Alineaciones Históricas consolidadas no coinciden con las “Alineaciones Exteriores” previstas en las NN.SS.

2º Los reajustes de las “Alineaciones Exteriores” del tejido urbano consolidado a los que se hace referencia en el punto anterior, repercuten y le afectan directamente a

- El Artículo 3.1.2, Alineaciones y Rasantes.
- El Artículo 4.3.2, Alineaciones y Rasantes.
- Los Planos 1, 2, 3, 4, 5 y 7, de la Serie C de las NN.SS., relativos a Clasificación del Suelo, Alineaciones y Edificios Catalogados.



Castilla-La Mancha

## 5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

Atendiendo a cada una de las dos finalidades de la Modificación Puntual nº 3:

1º El nuevo establecimiento de “Alineaciones Exteriores” tanto del Núcleo Urbano de Calzada de Calatrava como de la Pedanía de Huertezuelas afectará exclusivamente a “Alineaciones Existentes” en Suelo Urbano Consolidado (Tejido Urbano Consolidado), no siendo aplicable en el caso de Viales previstos o no ejecutados, en cuyo caso se mantienen las secciones previstas en el Documento Técnico de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico Aprobado Definitivamente en CPU de sesión de 7 de Marzo de 1995.

Además, considerando que actualmente se cuenta con una Cartografía mucho más precisa que con la que se contó cuando se Redactaron las NN.SS. vigentes, se aprovecha esta Modificación Puntual para actualizar y reajustar algunas de las Alineaciones a las realmente existentes, incorporándose para ello los siguientes nuevos Planos:

### Planos de Información:

- I.1.1, Catastro de Urbana, Calzada de Calatrava 1.
- I.1.2, Catastro de Urbana, Calzada de Calatrava 2.
- I.1.3, Catastro de Urbana, Huertezuelas.

### Planos de Ordenación:

- O.1.1, Calzada de Calatrava, Clasificación de Suelo: Alineaciones y Edificios Catalogados.
- O.1.2, Calzada de Calatrava, Clasificación de Suelo: Alineaciones y Edificios Catalogados.
- O.1.3, Huertezuelas, Clasificación de Suelo: Alineaciones y Edificios Catalogados.

2º En cuanto a los Artículos de la Normativa Urbanística que se Modifican, a continuación se transcribe la Redacción Actual y Modificada de los mismos:

## **Título 3 de las NN.SS.: Condiciones Generales de la Edificación.**

### **Capítulo 3.1: Condiciones Generales:**

#### **ARTÍCULO 3.1.2 – ALINEACIONES Y RASANTES (Redacción Actual)**

- 1.- Las alineaciones y rasantes a que han de sujetarse las edificaciones serán las definidas y aprobadas por el Ayuntamiento, o las ya determinadas por las presentes N.S. A tal efecto se ha de distinguir los siguientes tipos de alineaciones.



## Castilla-La Mancha

- a.- Alineación exterior. Es la línea señalada por el planeamiento para fijar el límite que separa el suelo destinado a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables.
  - b.- Alineación interior. Es la línea señalada por el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de parcela.
  - c.- Alineación virtual en planta superior. Es la línea señalada por el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.
- 2.- Se entiende por RASANTE la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados se considerará como tal rasante el perfil existente.

### **ARTÍCULO 3.1.2 – ALINEACIONES, RASANTES Y ANCHO URBANÍSTICO** (Nueva Redacción, se resalta en negrita la parte Modificada)

- 1.- Las alineaciones y rasantes a que han de sujetarse las edificaciones serán las definidas y aprobadas por el Ayuntamiento, o las ya determinadas por las presentes N.S. A tal efecto se ha de distinguir los siguientes tipos de alineaciones.
  - a.- Alineación exterior. Es la línea señalada por el planeamiento para fijar el límite que separa el suelo destinado a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables.
  - b.- Alineación interior. Es la línea señalada por el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de parcela.
  - c.- Alineación virtual en planta superior. Es la línea señalada por el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.
- 2.- Se entiende por RASANTE la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados se considerará como tal rasante el perfil existente.
- 3.- Se entiende por **ANCHO URBANÍSTICO** el ancho de referencia definido en el **Capítulo 9 de estas Normas Subsidiarias, a los solos efectos de la definición de las alturas de la edificación y otros parámetros urbanísticos; no marcando en ningún caso la sección de los viales, que será la grafiada en los planos.**

## **Título 4 de las NN.SS.: Condiciones particulares de Usos y Zonas.**

### **Capítulo 3: Condiciones particulares de la Zona Residencial Intensiva R1, Ordenanza 1:**



Castilla-La Mancha

#### ARTÍCULO 4.3.2- ALINEACIONES Y RASANTES (Redacción Actual)

- 1.- En la relación de calles (callejero) que se incluye al final del presente Título, se señalan los anchos urbanísticos de las mismas. Dichos anchos de calles, caso de no estar determinados con exactitud en los planos de alineaciones, será necesario la elaboración de Estudios de Detalle a ese objeto. De forma general, se establece que la alineación exterior oficial será la correspondiente al conjunto de planos verticales definidos por su equidistancia al eje de las calles. Dicha equidistancia corresponderá a la mitad del ancho urbanístico definido para la calle.
- 2.- En esquina de edificación recayentes a vías circulatorias de tráfico rodado se dispondrán de chaflanes según planos perpendiculares a la bisectriz del ángulo que formen las alineaciones coincidentes en dicha esquina. La longitud de estos chaflanes será de 2.5 m. Caso de que el ángulo interior formado por las alineaciones, sea superior a 135°, no será obligatorio la formación de chaflán.
- 3.- Los patios de manzana se regularán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.4.8 punto 4 de estas Normas.

#### ARTÍCULO 4.3.2- ALINEACIONES Y RASANTES (Nueva Redacción, se resalta en negrita la parte Modificada)

- 1.- **Las Alineaciones Exteriores serán las grafiadas en la serie de planos C de estas Normas Subsidiarias. En caso de no estar determinadas con exactitud, será necesaria la elaboración de Estudios de Detalle a ese objeto.**
- 2.- **En esquina de edificación recayentes a vías circulatorias de tráfico rodado se podrán disponer chaflanes según planos perpendiculares a la bisectriz del ángulo que formen las alineaciones coincidentes en dicha esquina. La longitud de estos chaflanes será de 2.5 m.**
- 3.- Los patios de manzana se regularán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.4.8 punto 4 de estas Normas.

#### 6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con:

- Informe de la Dirección Provincial de Bienestar Social competente en materia Accesibilidad Urbanística; así como Informe de, al menos, una Entidad competente en dicha materia. ✓
- Informe del Servicio de Cultura de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes, ya que se verán afectadas Alineaciones de Edificios Catalogados en las NN.SS. ✓
- Solicitud de Informe de la Agencia del Agua, relativo al Ciclo Integral del Agua. ✓



Castilla-La Mancha

## 7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Documento Técnico deberá corregirse según se indica en las siguientes Observaciones, respecto de cada uno de los dos objetivos que persigue la Modificación Puntual:

### 1º Respetto de la modificación de las Alineaciones Oficiales:

- Deberán incluirse las Ordenanzas Urbanísticas afectadas completas, en base a las que se justifique y descarte el no incremento de Edificabilidad por la modificación de las Alineaciones Oficiales que plantea la Modificación Puntual. ✓
- Igualmente, y relacionado con el apartado anterior, deberá recogerse de forma expresa, que al estar definida en las Normas Urbanísticas la Edificabilidad Neta de parcela mediante fondo máximo edificable y altura máxima, la Modificación de las Alineaciones Oficiales que ahora se pretende no implicará ningún incremento de Edificabilidad. ✓
- Todos los planos de los que <sup>consta</sup> consta el Documento Técnico, en formato papel, de la Modificación Puntual, deberán ser a la Escala Gráfica real a la que están grafiados los mismos. ✓
- Finalmente, deberá incorporarse un reportaje fotográfico que recoja diferentes tramos de calles y perspectivas visuales de las Alineaciones consolidadas más significativas de las mismas, tanto del Núcleo Urbano de Calzada de Calatrava como de la Pedanía de Huertezuelas; y que estando afectadas por la presente Modificación Puntual, se verán beneficiadas con la Aprobación Definitiva de ésta última. ✓

### 2º Respetto de la modificación de los Artículos 3.1.2 y 4.3.2 de la Normativa Urbanística:

- Deberá hacerse referencia expresa a que el Artículo 3.1.2 se enmarca dentro del Título 3 de las NN.SS.: Condiciones Generales de la Edificación, Capítulo 3.1: Condiciones Generales. ✓

Igualmente, también deberá hacerse referencia expresa a que el Artículo 4.3.2 se enmarca dentro del Título 4 de las NN.SS.: Condiciones particulares de Usos y Zonas, Capítulo 3: Condiciones particulares de la Zona Residencial Intensiva R1, Ordenanza 1. ✓

## ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de "Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM", relativo a las competencias de ésta Comisión, acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia, por considerarla ajustada a la Legislación y Reglamentación que en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla-La Mancha le resulta aplicable y exigible.





Castilla-La Mancha

No obstante, se **SUSPENDERÁ** la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la eficacia en cuanto a la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación Puntual de referencia, hasta que se complete el Expediente Administrativo y se corrija el Documento Técnico de ésta en cuanto a lo que expresamente se indica en los apartados números 6 y 7 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativos a “Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas” respectivamente; concediéndoles para ello un plazo de tres meses para que completen y subsanen el Expediente, advirtiéndoles que transcurrido el mismo, este será Informado nuevamente por la Comisión al objeto de adoptar las medidas correspondientes. Comprobaciones que se realizarán por la Ponencia Técnica de la CPOTyU en aplicación de lo que establece el Artículo 37,5 del Texto Refundido de la LOTAU, quien verificará las correcciones Técnicas realizadas y la nueva Documentación Administrativa exigida en el acuerdo de la CPOTyU antes de que se ordene la Publicación de la Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar dos (2) ejemplares del Documento Técnico en formato papel, convenientemente firmados en Texto y Planos por el Redactor o Redactores del mismo, así como Diligenciados y firmados, igualmente en Texto y Planos, con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse también cinco (5) copias en CD-ROM, formato PDF; ejemplares que deberán estar corregidos y completados según se indica en el párrafo anterior.

Finalmente, y en aplicación del Artículo 157 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, el Ayuntamiento deberá publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el presente acuerdo de Aprobación Definitiva, así como la Normativa Urbanística íntegra que proceda; correspondiéndole a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo únicamente la publicación íntegra del presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a su notificación, ante el mismo órgano que ha dictado el acto impugnado o bien se podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su notificación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Ciudad Real. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en los Artículos 8, 14 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de Julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, respectivamente.

El recurso potestativo de reposición se interpondrá a través del formulario incluido en la sede electrónica de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (<https://www.jccm.es/sede/ventanilla/electronica/KGW>) si está obligado a relacionarse electrónicamente con la Administración, según establece el Artículo 14.2 de la citada Ley 39/2015, de 1 de Octubre. Si se trata de persona física, podrá elegir este medio electrónico o su presentación en los lugares determinados en el Artículo 16.4 de dicha Ley.



Castilla-La Mancha

La presentación electrónica del recurso se efectuará accediendo a “Inicio de trámites con certificado electrónico”, que se incluye en el referido hipervínculo de la sede electrónica de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Por su parte, a efectos de la notificación electrónica de la Resolución del recurso, las personas físicas, caso de así solicitarlo, o bien los colectivos que señala el Artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, deberán darse de alta en la plataforma de notificaciones telemáticas en la dirección <https://notifica.jccm.es/notifica/> salvo que ya estén dados de alta en dicha plataforma.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN  
PROVINCIAL DE ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO Y URBANISMO,



Fdo. Manuel Martín Acosta.