



SR. ALCALDE PRESIDENTE

Fecha: 9 de enero de 2020

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/PE

13108 LUCIANA

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU
23 de Diciembre 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 23 de Diciembre 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 - LUCIANA - Modificación Puntual nº 1/2019 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, relativa a la creación de la nueva Normativa 3.5.5: “Normas Particulares para la Zona Industria Intensiva (II)”, y al cambio de Categoría de Industria Ligera (IL) a Categoría Industria Intensiva (II) de una Parcela ubicada en Suelo Urbano Consolidado Industrial, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 25 de Octubre de 2019; R.U. de Entrada nº 3.405.976.
- **Autor Documento Urbanístico:** Eusebio García Coronado, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Enero 2019.
- **Población:** 374 Habitantes (I.N.E. 1-1-2018)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 25 de Julio de 1991, D.O.C.M. de 12 de Diciembre de 1997.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Luciana, a instancias de “Nico Jamones, S.L.”.

2.- OBJETO:

- Creación de la nueva Normativa Urbanística 3.5.5: Normas Particulares para la Zona Industria Intensiva (II).



- Cambio de Ordenanza de Zonificación para la parcela donde se ubican actualmente las Instalaciones Industriales de “Nico Jamones, S.L.”, pasando de Zona Industrial Ligera (Zona IL) a Zona Industrial Intensiva (Zona II); quedando, por tanto, la nueva Normativa Particular creada incorporada a las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Luciana.

La Parcela a la que se le cambia la Ordenanza Zonal está ubicada sobre Suelo Urbano Consolidado. El Solar está situado al Este del Núcleo Urbano, junto a la Carretera Nacional N-430 dirección de salida hacia Ciudad Real, concretamente en la Calle (Carretera) Piedrabuena nº 47.

El Solar tiene 3.780 m²s, y las Edificaciones Industriales existentes sobre él ascienden a 4.948,17 m²c. Se desconoce si estas últimas se corresponden con el Volumen Máximo que establece la Normativa Urbanística de la Zona Industrial (IL).

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 57, de 21 de Marzo de 2019.
- Publicación Diario “Lanza”, de 29 de Marzo de 2019.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos Colindantes que no han contestado al trámite de Consulta:
 - Puebla de Don Rodrigo.
 - Los Pozuelos de Calatrava.
 - Saceruela.
- Ayuntamientos Colindantes que si han contestado al trámite de Consulta:
 - Piedrabuena.
 - Abenojar.



- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
 - Únicamente se presenta el Informe de la Delegación Provincial de Bienestar Social, emitido en fecha 22 de Noviembre de 2019, y cuyo literal es el siguiente:

Esta innovación de planeamiento no modifica por si sola las condiciones de accesibilidad existentes. No obstante, se recuerda que si se crean nuevas plazas de aparcamiento o se realizan obras de reurbanización deberá tenerse en cuenta la Orden VIV/561/2010 y el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

- Del resto de Informes (Agencia del Agua de CLM y el de, al menos, una Entidad competente en materia de Accesibilidad), ni se presentan, ni se hace referencia de ningún tipo a ellos ni a la petición de los mismos.
- El Informe que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones legalmente establecidas, puede asimilarse al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la CPOTyU.

El mencionado IPT/CPOTyU le fue remitido el Ayuntamiento de Luciana el 7 de Noviembre de 2019 (R.U. de Salida nº 1.114.855) para conocimiento y efectos oportunos del mismo.

- Informes Sectoriales:

Se presentan los siguientes:

- Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento en Castilla-La Mancha, de fecha 1 de Julio de 2019, al verse afectada la N-430 de Badajoz a Valencia por Almansa p.k. 268+750, Travesía de Luciana (Calle Piedrabuena nº 47), del que se destaca que aunque la Modificación Puntual mantenga inalteradas las Alineaciones y Rasantes actuales, tal y como se observa en los Planos aportados, queda claramente reflejada la Parcela objeto de la Modificación, no reflejándose cambios en su superficie ni en las Alineaciones que presentan los Planos.

Aunque la Demarcación de Carreteras del Estado no impone objeción alguna a la Aprobación de la Modificación Puntual, insta al Ayuntamiento a la Redacción del Estudio de Delimitación de Tramos Urbanos, para facilitar posteriores tramitaciones de naturaleza similar.

- Informe Favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de fecha 17 de Julio de 2019, del que se destaca que:



- La Parcela afectada por la Modificación Puntual se encuentra fuera de los terrenos cubiertos por las avenidas de 500 años de periodo de retorno, es decir, fuera de la Zona Inundable del Río Bullaque, así como de la Zona de Flujo Preferente de éste.
 - De acuerdo con la documentación aportada, y con la naturaleza de la Modificación Puntual, se considera que el Consumo Hídrico que supone la actuación planteada no resulta significativo respecto del consumo actual del Municipio.
 - Igualmente, se considera que el incremento de aguas residuales que supone la actuación planteada, tampoco resulta significativo respecto del vertido actual de la localidad, disponiendo éste de autorización.
- La Modificación Puntual dispone de Informe Ambiental (Expte. CON-CR-19-4815) emitido el 8 de Agosto de 2019 por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, cuyo contenido literal se refleja a continuación:

Vista la documentación técnica aportada, de Enero 2019, se comunica que:

1) Conforme con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental del Estado (art. 5.2.f) y la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha (art. 3.ñ), la innovación planteada no supone 'modificación menor' al considerarse que el cambio en las características del plan aprobado no constituye variación fundamental de la estrategias, directrices y propuestas o de su cronología y que tampoco se producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

2) Como consecuencia, no se precisa del procedimiento de evaluación ambiental estratégica previsto.

3) Este informe debe incorporarse al expediente urbanístico y, en su caso, incluirlo en la información pública correspondiente, debiendo tener en cuenta en esta tramitación la normativa sectorial aplicable, y en concreto la correspondiente en materia de aguas (fundamentalmente en relación con la zona inundable del río Bullaque) y de carreteras (fundamentalmente en relación con las zonas de protección de la N-430).

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Extraordinaria de 17 de Octubre de 2019.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente en facilitar la necesidad de poder ampliar las Instalaciones que “Nico Jamones S.L.” tiene



actualmente en la Parcela a la que se le cambia de Categoría Industrial Ligera (IL) a Categoría Industrial Intensiva (II), viéndose afectados para ello los Artículos 357, 358, 359, 360 y 361 de las NN.SS. de Luciana, y que corresponden respectivamente a: Altura de la Edificación, Parcela Mínima, Ocupación Máxima y Edificabilidad.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

- Actualmente/Normas Particulares para la Zona Industrial Ligera en las NN.SS. (Zona IL):

3.5.4.- NORMAS PARTICULARES PARA LA ZONA IL.

3.5.4.1.- Condiciones de Uso.

Artº 352.- Uso residencial: Se prohíbe salvo la vivienda unifamiliar de guardería aneja a la edificación industrial y a su servicio permanente.

Artº 353.- Uso comercial: Se seguirán las condiciones complementarias del uso industrial asignado debiéndose respetar las condiciones establecidas por el artículo 183 en cuanto a las zonas destinadas al público.

Artº 354.- Uso industrial: Se permite la categoría 3ª en situación relativa 4.

Artº 355.- Uso de garaje y estacionamiento: Se permite únicamente la 3ª categoría.

Artº 356.- Uso público: Se permite únicamente la 10ª clase (transporte y Comunicaciones).

3.5.4.2.- Condiciones de Volumen.

Artº 357.- El tipo de edificación permitida es el de edificación industrial o de industria ligera (IL).

Artº 358.- La altura máxima será de 7 metros.

Artº 359.- La parcela mínima será de 600 m².

Artº 360.- La ocupación de la parcela no debe ser superior al 40%.

Artº 361.- El coeficiente de edificabilidad máxima es de 2,0 m³/m².

- Modificación/Normas Particulares para la Zona Industrial Intensiva en las NN.SS. (Zona II):



Creada la nueva Normativa Urbanística Zonal Industrial (II), que se refleja a continuación, se plantea la aplicación de la misma de forma exclusiva para la Parcela sobre la que actualmente se encuentran las Instalaciones de “Nico Jamones S.L.”, ubicadas junto a la Carretera Nacional N-430 (Travesía), concretamente en la Calle Piedrabuena nº 47.

3.5.5.- NORMAS PARTICULARES PARA LA ZONA II.

3.5.5.1.- Condiciones de Uso.

3.5.5.1.1.- Uso residencial: Se prohíbe salvo la vivienda unifamiliar de guardería aneja a la edificación industrial y a su servicio permanente.

3.5.5.1.2.- Uso comercial: Se seguirán las condiciones complementarias del uso industrial asignado, debiéndose respetar las condiciones establecidas por el artículo 183 en cuanto a las zonas destinadas al público.

3.5.5.1.3.- Uso industrial: Se permite la categoría 3ª en situación relativa 4, pero sin limitación de superficie.

3.5.5.1.4.- Uso de garaje y estacionamiento: Se permite únicamente la 3ª categoría.

3.5.5.1.5.- Uso público: Se permite únicamente la 10ª clase, transporte y comunicaciones).

3.5.5.2.- Condiciones de Volumen.

3.5.5.2.1.- El tipo de edificación permitida es el de edificación industrial o de industria ligera (IL), pero sin limitación de superficie (II).

3.5.5.2.2.- La altura máxima será de 12 metros hasta el alero o cornisa.

3.5.5.2.3.- La parcela mínima será de 600 m².

3.5.5.2.4.- La ocupación de la parcela puede ser el 100%.

3.5.5.2.5.- El coeficiente de edificabilidad máxima es de 1,80 m²/m².

6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con la solicitud de los Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, que se indican expresamente a continuación:

- Informe de la Agencia del Agua, dependiente de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.
- Ajustarse y cumplir lo que establece el Informe de la Delegación Provincial de Bienestar Social, relativo a Accesibilidad Urbanística, de fecha 22 de Noviembre de 2019.
- Informe de, al menos, una Entidad competente en materia de Accesibilidad.

7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Documento Técnico deberá corregirse según se indica en las siguientes Observaciones/Deficiencias:

- Comete el gran error de confundir “Sistemas Generales” de Espacios Libres respecto de “Sistemas Locales” de Zonas Verdes, lo que provoca la innecesariedad de cuantificar los primeros, ya que la Modificación Puntual afecta a Uso Industrial y no a Uso Residencial.
- Igualmente, confunde Aprovechamiento con Edificabilidad. En cualquier caso, existiría incremento de Edificabilidad Industrial.
- No compara la correspondencia entre m^3c/m^2s respecto de m^2c/m^2s .
- No justifica por tanto la superficie construida “Máxima” que se podría obtener o que ya se ha obtenido, en aplicación de los Parámetros Urbanísticos de la Zona IL/NN.SS. respecto de los de la Zona II/NN.SS., y por tanto de la superficie construida que finalmente favorecerá materializarse con el cambio Zonal que propone la Modificación Puntual.
- Para ello, debería determinarse el “Volumen Máximo” que se podría materializar sobre los $3.780 m^2s$ que ocupan las Instalaciones de Jamones Nico en aplicación de la Normativa Urbanística para Industria Ligera (IL), y determinar su equivalencia en “Metros cuadrados construidos Máximos”, al objeto de determinar la diferencia que existiría respecto de los m^2c Máximos que se podrían materializar en aplicación de la nueva Normativa Urbanística para Industria Intensiva (II), cifrados en el Documento Técnico en $6.804 m^2c$; por lo que habrá que aclarar si los $4.948,17 m^2c$ que se citan en un caso (Pág. 6 del Doc.Tec./MPnº1/2019 /NN.SS.) y/o los $3.697,60 m^2c$ que se citan en otro (Pág. 13 del Doc.Tec./MPnº1/2019 /NN.SS.), como Edificabilidad/Aprovechamiento existente, equivalente a la Edificabilidad Máxima Preexistente, es la Máxima o no, procedente por tanto del Volumen Máximo al que se hace referencia.

En este sentido, se recomienda incorporar un cuadro comparativo que facilite la lectura.



- Igualmente, es un error citar Cesiones de Estándares Urbanísticos y no localizar la ubicación física de los mismos. En concreto se echa en falta determinar la ubicación concreta de las 8 Plazas de Aparcamiento Públicas a las que se hace referencia, advirtiendo que éstas deberán ser siempre de nueva creación, no pudiéndose compensar por tanto con Plazas de Aparcamiento Públicas ya existentes.
- Deberá citarse la Referencia Catastral de la Parcela afectada por la Modificación Puntual, e incorporar la correspondiente Ficha de la misma.
- Los Estándares Urbanísticos de Calidad Urbana que sea preciso tener en cuenta, deberán justificarse respecto de lo que establece el Artículo 69 del Texto Refundido de la LOTAU, modificado por la Ley 3/2017, de 1 de Septiembre, en materia de Gestión y Organización de la Administración y otras medidas Administrativas, en relación directa con lo que establecen los Artículos 21 y 105 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, por lo que los mencionados Estándares Urbanísticos de Calidad Urbana que deberán contemplarse serán el resultado de considerar el 15% del producto del Coeficiente Unitario del incremento de Edificabilidad en $\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$ y la Superficie en m^2s de la Zona de Ordenación ($3.780,00 \text{ m}^2\text{s}$), descontando siempre los posibles Suelos Públicos existentes ya afectados a ese destino.

Mediante cálculos paralelos a los que recoge el Documento Técnico de la MP nº 2/NN.SS. de referencia, los citados Estándares Urbanísticos no podrán ser inferiores a $278,00 \text{ m}^2\text{s}$, procedentes de considerar una Edificabilidad existente de ($4.948,17 \text{ m}^2\text{c}$) $1,31 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ frente a la Edificabilidad de $1,80 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ que se pretende ($6.804,00 \text{ m}^2\text{c}$). Estándares Urbanísticos que podrán ubicarse de forma discontinua a la Zona de Ordenación, pudiendo destinarlos indistintamente a Zonas Verdes o a Equipamientos en función de las necesidades que manifieste el Ayuntamiento.

- La Cesión del 10% del Incremento de Aprovechamiento, que en este caso coincide con el Incremento de la Edificabilidad Neta, cifrado en $310,64 \text{ m}^2\text{c}$ (Equivalente a $172,57 \text{ m}^2\text{s}$) ya que dicho Incremento se ha establecido en $3.106,40 \text{ m}^2\text{c}$, cuya cesión se considera que podrá Monetizarse, deberá cuantificarse de forma justificada, debiendo reflejarse el importe aproximado correspondiente, así como el procedimiento y autoría de la Valoración del mismo.
- Debería reflexionarse sobre la posible Monetización de los $189,00 \text{ m}^2\text{s}$ de ¿Suelo Dotacional Genérico de Sistema Local?, ya que esta posibilidad requeriría Informe Preceptivo y Vinculante de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en base a lo que al respecto establece la Ley 3/2017, de 1 de Septiembre, en materia de Gestión y Organización de la Administración y otras medidas Administrativas.
- Finalmente, se recomienda que el Documento Técnico debería recoger la posibilidad futura de poder extender la nueva Normativa Urbanística Zonal (II) a otros puntos de

la localidad, caso de ser necesario, no limitando así el Uso de la misma en cuanto a la exclusividad que ahora se plantea para una Parcela en concreto, aunque ahora sea por motivos totalmente justificados.

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, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA de la Modificación Puntual de referencia, por considerar que antes de que ésta pueda ser Aprobada Definitivamente, el Documento Técnico de la misma deberá ser depurado, corregido y ampliado conforme a lo expresamente recogido en el presente Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU.

En cualquier caso, tanto el Expediente Administrativo, como el Documento Técnico de la Modificación Puntual de referencia, deberán completarse y corregirse como se indica expresamente en los Apartados nº 6 y 7 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativos respectivamente a Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas.

Finalmente, el Ayuntamiento deberá valorar la necesidad de tener que realizar una nueva publicación respecto de las partes de la MP nº 2/NN.SS. que cambien como consecuencia de las correcciones técnicas de las que necesariamente deberá ser objeto la misma, requiriendo por tanto una nueva Aprobación Inicial por parte del Ayuntamiento Pleno que corresponda.

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.

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.