

SRA. ALCALDESA PRESIDENTA

Fecha: 20 de febrero de 2020

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/PE

13630 SOCUÉLLAMOS

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU
19 de Febrero de 2020

Por medio del presente se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 19 de Febrero de 2020, en base al borrador del Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación:

2.1 - SOCUÉLLAMOS - Modificación Puntual nº 2/2019 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que le afecta a la Zona Industrial Manzaneque (Z.I.M.) y al Uso de Garaje-Aparcamiento para el Uso Tolerado Comercial, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 13 de Diciembre de 2019; R.U. de Entrada nº 4.019.778.
- **Autor Documento Urbanístico:** Francisco Javier Delgado Medina, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Noviembre de 2019.
- **Población:** 12.139 Habitantes (I.N.E. 1-1-2019)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 04/02/1998, D.O.C.M. de 07/08/1998.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Socuéllamos, a instancias de Hermanos Lomas S.L.U., D^a Inmaculada Concepción Villaescusa Rubio, D. Francisco Jaime Lozano Aroca, D. Félix Ramón López Garrido y D. Jorge Santiago López Garrido. Todos ellos propietarios del Suelo/Finca afectado por la Modificación Puntual nº 2/2019/NN.SS. de referencia.

2.- OBJETO:

Tres son los objetivos que persigue la Modificación Puntual de referencia:

Consejería de Fomento
Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



1.- Adecuar la Ordenación vigente fijada por las NN.SS. de Socuéllamos, respecto de la tolerancia de Usos permitidos en la Zona Industrial Manzaneque (Z.I.M./NN.SS.), concretamente respecto de la “Tolerancia de Usos Garaje-Aparcamiento”.

2.- Aumentar un 10% la Ocupación (Máxima) de Parcela, pasando de un 60% actual a un 70%.

3.- Reducir la Edificabilidad (Máxima) del Uso “Industrial predominante” a Uso “Comercial tolerado”.

La Zona Z.I.M./NN.SS. de Socuéllamos a la que se circunscribe exclusivamente la Modificación Puntual de referencia está ubicada en la Calle Democracia nº 1, delimitada entre las Calles: Don Francisco Javier c/v a la Calle Bonillo y c/v a la Calle Democracia (Ref. Catastral: 8583106WJ1488S0001RG), tratándose de Suelo Urbano Consolidado.

La superficie afectada por la MP nº 2/2019 es de 5.613,00 m²s, destacándose de las NN.SS. de Socuéllamos lo siguiente:

- El Uso predominante es Industrial.
- El Uso tolerado es Comercial.
- Como Uso Incompatible aparece el de Garaje-Aparcamiento, aunque se permite ejecutar 1 plaza por cada 100 m²c para el Uso de la Actividad.

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., y es producto de la consulta Urbanística que al respecto le realizó el Ayuntamiento de Socuéllamos al Servicio de Urbanismo, de la entonces Dirección Provincial de Fomento, con fecha 5 de Abril de 2017 (R. de Salida nº 1.516), cuyo Informe correspondiente a la misma le fue remitido al Ayuntamiento el 4 de Mayo de 2017 (R.U. de Salida nº 451.912), tratándose del Asunto: MP/NN.SS./Mercadona, S.A.

2.- Dadas las características demográficas de la localidad, esta Modificación Puntual, no requeriría trámite previo ante la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa al objeto de que ésta emita “Informe Único de Concertación”.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 83, de 30 de Abril de 2019.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 12 de Abril de 2019.



- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Sin Trámite de Consulta con los Ayuntamientos colindantes al Término Municipal de Socuéllamos. No obstante, considerando la naturaleza de la Modificación Puntual, no resulta necesario realizar la mencionada Consulta Interadministrativa.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
 - Se presenta el Informe de la entonces Dirección Provincial de Bienestar Social, emitido el 13 de Mayo de 2019, el cual concluye con el siguiente literal: “Esta modificación de las Normas Subsidiarias no afecta por sí misma a las condiciones básicas de accesibilidad”.
 - Ni se presentan ni se hace referencia de ningún tipo a los Informes que deberían emitir:
 - La Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, relativa al Ciclo Integral del Agua.
 - Al menos, una Entidad competente en materia de Accesibilidad.
 - 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 (IPT) de la CPOTyU .

IPT que le fue remitido al Ayuntamiento de Socuéllamos, a tal efecto, en fecha 12 de Febrero de 2020 (R.U. de Salida nº 138.386).

- Otros Informes Sectoriales presentados:

A margen de los Informes anteriores, el Ayuntamiento de Socuéllamos presenta los siguientes Informes Sectoriales:

- Informe Ambiental, de fecha 20 de Mayo de 2019, emitido por el Servicio de Medio Ambiente (Expte. CON-CR-19-4653) de la entonces Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, del que se transcribe su contenido literal a continuación:

Vista la documentación aportada, fechada el 5-11-2018, de comunica que:

1) Conforme con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental del Estado – texto consolidado a 6-12-2018- (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 constituye “modificación menor” al considerarse que el cambio de 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, la modificación puntual de referencia no precisa de procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

3) Este informe debe incorporarse al expediente urbanístico y, en su caso, incluirlo en la información pública correspondiente.

- Informe del Servicio de Industria y Energía (Referencia: SOCU2019/1565), de fecha 16 de Octubre de 2019, de la Delegación Provincial de Desarrollo sostenible, del que se transcribe su contenido literal a continuación:

En relación a la solicitud de informe sobre aspectos en materia de industria de la modificación puntual de las normas subsidiarias de Socuéllamos en la zona industrial denominada “Zona Industrial Manzaneque” respecto a un cambio en los usos permitidos informar que dicha actuación no se encuentra dentro de las competencias encomendadas a la Dirección General de Transición Energética en materia de industria, reguladas en el artículo 9 del Decreto 87/2019, de 16 de julio, por el que se establece la estructura orgánica y las competencias de la Consejería de Desarrollo Sostenible, a la que pertenece este servicio. Por tanto, el presente informe no es preceptivo ni vinculante.

No obstante, indicar que en el ámbito de nuestras competencias, se deberá justificar por parte del nuevo establecimiento el cumplimiento de la normativa de seguridad industrial de las diferentes instalaciones previo a la puesta en funcionamiento de las mismas, siendo de especial aplicación el Real Decreto 1053/2014 por el que se aprobó una Instrucción Técnica Complementaria, ITC-BT-52 «Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos», del Reglamento electrotécnico para baja tensión (REBT) y modifica otras instrucciones técnicas complementarias del mismo, las ITC BT-02, BT-04, BT-05, BT-10, BT-16 y BT-25.

- Informe de la Dirección General de Turismo, Comercio y Artesanía, de fecha 12 de Abril de 2019, de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo, del que se destaca el literal que se transcribe a continuación:

“Estudiado el contenido de dicha Modificación, esta Dirección General de Turismo, Comercio y Artesanía, considera que dicha Modificación no entra en colisión con la normativa vigente en materia de las competencias atribuidas a la Dirección General de Turismo, Comercio y Artesanía”.



3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 28 de Noviembre de 2019.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente en los siguientes argumentos más significativos:

- Darle viabilidad a la instalación en la localidad de Socuéllamos de un nuevo Centro comercial de alimentación de gran superficie.
- Necesidad fundamental por parte de este tipo de Centros comerciales de disponer de un aparcamiento con un número de plazas acorde al aforo estimado del Centro, sobre todo porque la ubicación de éste será en un barrio periférico del Municipio, por lo que el desplazamiento al mismo de la mayor parte de clientes previsiblemente será mediante el uso del coche, por lo que al disponer el Centro comercial de facilidad de aparcamiento éste será mucho más atractivo a la hora de elegir un Centro comercial donde comprar, repercutiendo la facilidad de poder aparcar en la viabilidad económica del propio comercio.
- Facilidad de carga y descarga de mercancías del Centro Comercial.
- Creación de empleo en la localidad, ampliando el tejido comercial y desarrollo de la zona que rodea al Centro Comercial.
- Descongestión del centro de Socuéllamos, derivado de la insuficiencia de aparcamiento al colapsarse las inmediaciones de los Centros comerciales de alimentación, no solo por los vehículos de los clientes de los mismos, sino por los problemas que acarrea la carga y descarga de mercancías, tales como ruido, molestias para los viandantes, y peligro de atropello para los mismos, retenciones de vehículos, invasión de calles por vehículos mal aparcados, etc.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La Zona Industrial Manzaneque está ubicada sobre Suelo Urbano Consolidado según las NN.SS. de Socuéllamos, y así quedará Calificada según el futuro Plan de Ordenación Municipal de la localidad, actualmente Redactado y pendiente de exponer al público y de Aprobar Inicialmente por parte del Ayuntamiento.

La Modificación Puntual de referencia, lo que realmente plantea es adelantar para la mencionada Z.I.M. lo que el futuro POM establecerá para la misma, quedando patente así que, en un futuro, lo que ahora plantea la MP nº 2/2019/NN.SS. para la Zona Z.I.M., no implicará que ésta pueda quedar en “Situación de Fuera de Ordenación” en el mencionado POM.



De forma comparada, y por partes, los cambios que se plantean son los siguientes:

En cuanto a los Usos permitidos:

Usos	NN.SS./Actualmente	NN.SS. Modificadas
Industrial	Predominante	Predominante
Comercial	Tolerado	Tolerado
Garaje-Aparcamiento	Incompatible 1/100 m ² c	Tolerado
Sótano	Permitido 100% de la parcela (1)	100% de la parcela en Uso Garaje-Aparcamiento (2)

(1) Otros Usos, a excepción de Garaje-Aparcamiento.

(2) Otros Usos y Garaje-Aparcamiento.

En cuanto a Edificabilidad:

Edificabilidad	NN.SS./Actualmente	NN.SS. Modificadas
Ocupación	60%	70%
Edificabilidad	Baja + 2 Alturas	Baja + 2 Alturas
	5.613,00 m ² sx0,60x3=10.103,40 m ² c	4.500,00 m ² c Máximo
Garaje-Aparcamiento, sobre Rasante	1/100 m ² c=101 Plazas 101 Plazasx20 m ² c=2.020,00 m ² c	Tolerado
Total sobre Rasante	10.103,40 m ² c Comercial 2.020,00 m ² c Aparcamiento	4.500,00 m ² c Comercial (Máximo) 1.113,00 m ² c Aparcamiento (Mínimo)

En cuanto a Aprovechamiento Urbanístico:

Aprovechamiento	NN.SS./Actualmente	NN.SS. Modificadas
M ² sobre Rasante	Uso Industrial	Uso Comercial
	10.103,40 m ² cx0,60=6.062,04 m ² c	4.500,00 m ² cx1,30=5.850,00 m ² c
Garaje-Aparcamiento sobre Rasante	1/100 m ² c=101 Plazas 101 Plazas x 20 m ² = 2.020 m ² c 2.020 m ² x 0,40 = 808 m ²	1.113 m ² c Aparcamiento 1.113 m ² c x 0,40=445,20 m ² c
Sótano	5.613,00 m ² c x 0,40 = 2.245,20 m ²	5.613,00 m ² cx0,40=2.245,20 m ²
* Total	M² construidos: 8.307,24 m²ch Aparcamiento: 808,00 m²ch	M² construidos: 5.850,00 m²ch Aparcamiento: 445,20 m²ch

* La inexistencia de Aprovechamiento Urbanístico final es producto de aplicar los Coeficientes Correctores que recogerá el futuro POM de Socuéllamos en su Artículo



3.05, relativo a “Coeficientes de Ponderación”, de entre los que se han aplicado para el cálculo del mismo, los siguientes:

- Coeficiente 0,60: Uso Industrial
- Coeficiente 0,40: Infraestructuras Privadas (Garaje-Aparcamiento)
- Coeficiente 1,30: Uso Terciario (Comercial)

Lo que demostraría que el reajuste de Edificabilidad, a la baja, repercutiría en un “Déficit” de Aprovechamiento Urbanístico.

6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con las solicitudes de los siguientes Informes:

- Informe de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, relativo al Ciclo Integral del Agua.
- Informe de, al menos, una Entidad competente en materia de Accesibilidad.

7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

En el Documento Técnico de la MP nº 2/2019, deberán incorporarse, al menos, los siguientes Planos de las NN.SS. de Socuéllamos:

- P.2., relativo a “Estructura Urbana”.
- P.5.4, relativo a “Alineaciones y Usos”

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 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.

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 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 por el Ayuntamiento, 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.

Adicionalmente, desde la publicación de la Aprobación Definitiva del Expediente Urbanístico de referencia, éste deberá estar abierto al público en la página web o sede Electrónica del Ayuntamiento. Siendo asimismo objeto de publicidad en dicha sede Electrónica toda la información relativa a aquellos Procedimientos Judiciales abiertos que pudieran afectar al posterior desarrollo del mencionado Expediente Urbanístico, así como las Resoluciones Judiciales recaídas en éstos; todo ello según establece el Artículo 158,1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de Medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios.

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.