

| |
|--|
| JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA LA MANCHA REGISTRO SALIDA |
| CONSEJERÍA DE FOMENTO CIUDAD REAL |
| 22 MARZO 2021 |
| SALIDA Nº |
| 296488 |

SR. ALCALDE PRESIDENTE

Fecha: 22 de marzo de 2021

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/PE

13108 LUCIANA

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU
15 de Marzo de 2021

Por medio del presente se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 15 de Marzo de 2021, en base al borrador del Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación:

3.3 - 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:** 364 Habitantes (I.N.E. 1-1-2020)
- **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:

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



- 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 II) 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 (II).

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.

3.- Anteriormente, la Modificación Puntual de referencia fue tramitada en CPOTyU de sesión del 23 de Diciembre de 2019.

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 m²c/m²s.

6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS CONSIDERADAS EN CPOTyU DE SESIÓN DE 23 DE DICIEMBRE DE 2019:

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 CONSIDERADAS EN CPOTyU DE 23 DE DICIEMBRE DE 2019:

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 m³c/m²s respecto de m²c/m²s.
- 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 m²s 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./MP nº1/2019 /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 m^2t/m^2s y la Superficie en m^2s de la Zona de Ordenación ($3.780,00 m^2s$), 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 $278,00 m^2s$, procedentes de considerar una Edificabilidad existente de ($4.948,17 m^2c$) $1,31 m^2t/m^2s$ frente a la Edificabilidad de $1,80 m^2t/m^2s$ que se pretende ($6.804,00 m^2c$). 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 $310,64 m^2c$ (Equivalente a $172,57$





m²s) ya que dicho Incremento se ha establecido en 3.106,40 m²c, 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 m²s 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.

8.- ACUERDO CPOTyU DE SESIÓN DE 23 DE DICIEMBRE DE 2019:

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 n^{os} 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 n^o 1/2019//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.



9.- NUEVA DOCUMENTACIÓN REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO DE LUCIANA.

Como consecuencia del acuerdo de la CPOTyU de 23 de Diciembre de 2019, el Ayuntamiento de Luciana, remitió mediante Registro Electrónico de fecha 3 de Febrero de 2021, con Entrada nº 284.299, la siguiente:

Documentación Administrativa:

Se aporta la siguiente nueva Documentación Administrativa complementaria a la inicialmente presentada por el Ayuntamiento:

- Nueva exposición pública realizada, como consecuencia de la adaptación del Documento Técnico de la MP nº1/2019/NN.SS. a las Observaciones Técnicas indicadas por la CPOTyU en el acuerdo adoptado al respecto en sesión del 23 de Diciembre de 2019.

La nueva exposición pública parcial, fue realizada en el Diario “Lanza” del 27 de Noviembre de 2020 y en los DOCMs nº 228 del 11 de Noviembre de 2020 y nº 38 del 25 de Febrero de 2021; ésta última publicación realizada en el DOCM corrigiendo errores de la anterior publicación.

- Nuevo Certificado del Secretario Municipal, emitido el 2 de Febrero de 2021, relativo a la inexistencia de ningún tipo de Alegación, durante la nueva exposición pública de que ha sido objeto la Modificación Puntual como consecuencia de las correcciones técnicas indicadas en el acuerdo de la CPOTyU del 23 de Diciembre de 2019.
- Nuevo acuerdo de Ayuntamiento Pleno de sesión celebrada el 29 de Enero de 2021, relativa a la nueva Aprobación Inicial (parcial) de la MP nº 1/2019/NN.SS. de referencia, ya que lo es respecto de las correcciones que ha sufrido el Documento Técnico de la misma precisamente por el reajuste que ha sufrido el mismo como consecuencia del acuerdo de la CPOTyU de sesión del 23 de Diciembre de 2019.
- Informe Favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, emitido el 11 de Noviembre de 2020, relacionado con la “Afección al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de Dominio Público Hidráulico (DPH) y en sus Zonas de Servidumbre y Policía”, y del se destaca la parte del mismo relacionada con “Cauces, Zona de Servidumbre, Zona de Policía y Riesgo de Inundación”, cuyo literal final es el siguiente: *“se observa que la parcela afectada se encuentra fuera de los terrenos cubiertos por las avenidas de 500 años de periodo de retorno; es decir, fuera de la zona inundable, así como de la Zona de Flujo preferente (ZFP)”* del río Bullaque.



El Informe de la CHG recabado, vuelve a hacer las mismas observaciones en cuanto a consumo hídrico y a incremento de aguas residuales que ya recogía el Informe anteriormente emitido por la misma CHG en fecha 17 de Julio de 2019, y del que ya tuvo conocimiento la CPOTyU de sesión del 23 de Diciembre de 2019.

- Informe de la Unidad Técnica de la Delegación Provincial de Bienestar Social, de fecha 22 de Noviembre de 2019, relativo a Accesibilidad, del que se destaca el siguiente literal que figura en la Conclusión del mismo: *“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”*. Advertir que la CPOTyU de sesión del 23 de Diciembre de 2019 ya contó con éste Informe, y así queda constancia de ello en el acuerdo correspondiente.
- Informe de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha (Infraestructuras del Agua en Castilla-La Mancha), emitido el 20 de Agosto de 2020, relativo tanto a Abastecimiento de agua como a Depuración (EDAR), y de cuyas indicaciones no se deducen cuestiones que haya que resaltar, o que impidan que la Modificación Puntual pueda prosperar, salvo la advertencia relativa a que: *“De conformidad con lo establecido en la Legislación vigente, el coste suplementario de Infraestructuras Públicas derivado de las nuevas actuaciones urbanísticas debe repercutirse en los titulares de los terrenos, y existir constancia documental y garantía suficiente de ello en las actuaciones que proponga el Ayuntamiento”*

Documentación Técnica:

Se aporta nuevo Documento Técnico de la Modificación Puntual, de fecha Septiembre 2020, ajustado a las Observaciones Técnicas recogidas en el acuerdo de la CPOTyU de sesión del 23 de Diciembre de 2019, del que se comprueba que se han corregido y justificado todas las Observaciones recogidas en dicho acuerdo, destacándose como más significativa por resultar determinante, la equivalencia comparada que se realizada respecto de m^3c/m^2s (“Volumen” construido Industrial) con m^2c/m^2s (“Superficie” construida Industrial); **y cuyo resultado concluyente es que la equivalencia de los $2,00 m^3c/m^2s$, que como Volumen Máximo Construido se establecen actualmente en las NN.SS., se corresponderían con los $1,80 m^2c/m^2s$ de Edificabilidad Máxima Construida**, puesto que esta correspondencia se considera fundamental para la viabilidad del expediente, lo que ha provocado las siguientes cifras:

- La Edificabilidad Industrial autorizada actual de las Instalaciones que se amplían, asciende a: **$3.780,00 m^2s \times 1,31 m^2c/m^2s = 4.951,80 m^2c$** .
- El Incremento de Edificabilidad Industrial proyectado asciende a: **$1.852,20 m^2c$** , lo que supone un incremento unitario de **$0,49 m^2c/m^2s$** .

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



- La Edificabilidad Total de las Instalaciones Industriales, como consecuencia de la MP nº 1/2019/NN.SS. ascenderá a.: **4.951,80 m²c + 1.852,20 m²c = 6.804,00 m²c.**
- Por tanto, el Coeficiente Unitario total, respecto de la Edificabilidad Máxima Construida Industrial, después de la reconversión de m³c/m²s a m²c/m²s, ascendería a: **6.804,00 m²c / 3.780,00 m²s = 1,80 m²c/m²s**
- Diferencias de Coeficientes unitarios de Edificabilidad Industrial: **0,49 m²c/m²s.**
- Dotación Pública necesaria para compensar el incremento de Edificabilidad Industrial: **277,83 m²s.**

Esta Dotación se ha ubicado de forma discontinua a las Instalaciones Industriales que se amplían, concretamente en una parcela ubicada en Suelo Urbano Consolidado Residencial, anexa a la Fábrica existente, separada por la prolongación de la Avenida de La Constitución, y que se destinará a “Zona Libre o Jardín Público” de acuerdo con el uso permitido por la Normativa Urbanística de las NN.SS. de Luciana.

- En cuanto a la Cesión del 10% del Incremento del Aprovechamiento Lucrativo Industrial que se produce, éste ascenderá a: **10%/ 1.852,20 m²c = 185,50 m²c.**
- En cuanto al Suelo donde se materializará la Cesión del 10% del Incremento del Aprovechamiento Lucrativo Industrial que se produce, éste ascenderá a: **185,50 m²c/1,80 m²c/m²s = 103,06 m²s.**

En este caso concreto, y debido a que la Parcela Mínima que establecen las NN.SS. de Luciana para Suelo Urbano destinado a Industria Ligera, es de 600,00 m²s, frente a los 103,06 m²s de Cesión de Suelo resultante, se propone la Monetización del Aprovechamiento correspondiente del que procede el Suelo a ceder, al objeto de que dicha Monetización se destine a la compra de Suelo anexo al Suelo Dotacional que se cede (277,83 m²s), todo ello al objeto de conformar una zona algo mayor de “Espacio Libre o Jardín Público”, de forma que entre ambas cesiones, la superficie total de los mismos ascenderá a: **277,83 m²s + 103,06 m²s = 380,89 m²s.**

Se especifica además que, al nuevo Suelo Dotacional Público, le será aplicable lo establecido en el apartado 3.5.3. de las Normas Particulares para la Zona EU (Equipamiento Comunitario) de las NN.SS. de Luciana.

- Por lo que respecta al Estándar Urbanístico relativo a las plazas de Aparcamiento Públicas que se exigen en función del incremento de Edificabilidad Industrial, estas se establecen en: **1.852,20 m²c/400 m²c = 5 Plazas, de las que 1 de ellas irá destinada a Personas con movilidad reducida.**



Estas Plazas de Aparcamiento Público se ubicarán frente a la Parcela cedida para Uso Dotacional Público con destino “Zona Libre o Jardín Público”, siendo necesaria la realización de las correspondientes Obras de Reurbanización (acondicionamiento de la Urbanización existente) correspondientes a acerado, acometidas, pavimentación, etc., al objeto de acondicionar el viario donde se localizan (Prolongación de la Avenida de la Constitución). Las obras de Reurbanización relativas al acondicionamiento del viario existente serán sufragadas por el promotor de la Modificación Puntual.

10.-NUEVAS CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS Y OBSERVACIONES TÉCNICAS:

Respecto a las Consideraciones Administrativas:

- Deberán solicitar y presentar el Informe de, al menos, una Entidad competente en materia de Accesibilidad, al que hacer referencia el Artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. Informe ya requerido por la CPOTyU del 23 de Diciembre de 2019.
- Deberán solicitar nuevo Informe de la Unidad Técnica de la Delegación Provincial de Bienestar Social, relativo a Accesibilidad, al objeto de corroborar que las cinco nuevas Plazas de Aparcamiento que se crean, ubicadas en la prolongación de la Avenida de La Constitución, así como las Obras de Reurbanización que se acometan para la ejecución de las mismas, se ajustan a la Orden VIV/561/2010 y al Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. Nuevo Informe relacionado con lo recogido en el ya emitido al respecto por la mencionada Unidad Técnica en fecha 22 de Noviembre de 2019.

Respecto a las Observaciones Técnicas:

Sin nuevas Observaciones Técnicas que realizar al respecto, ya que se han subsanado, justificado y aclarado, en fecha 25 de Febrero de 2021, las recogidas en el Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU que, a efectos de lo que establece el Artículo 135, 2, b) del RP/LOTAU, le fue enviado al Ayuntamiento el 11 de Febrero de 2021 (R.U. de Salida nº 131.568).

No obstante, y por lo que respecta al reconocimiento de los dos tramos viarios a los que se hacía referencia, deberán reflejarlos en el Plano P-2-1 de las N.SS., relativo a “Alineaciones y Rasantes”, debiendo indicar la superficie aproximada de cada uno de ellos.

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

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





“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 y se corrija el Documento Técnico de ésta en cuanto a lo que expresamente se indica en el apartado números 10 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativo a “Nuevas Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas”; 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.

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

