

## administración local

### AYUNTAMIENTOS

#### ALCÁZAR DE SAN JUAN

Por el que se da publicidad al texto íntegro de las normas de la modificación puntual nº 18 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan que consiste en el cambio de calificación de infraestructura de saneamiento a uso residencial de la parcela denominada E.I.1. perteneciente a dicha unidad de actuación.

Aprobado inicialmente en sesión ordinaria del Ayuntamiento Pleno de Alcázar de San Juan de 25 de enero de 2022.

Aprobado definitivamente por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y urbanismo de 18 de mayo de 2022 a cuya aprobación se ha dado publicidad por la Consejería de Fomento en el DOCM núm. 101, de 26 mayo 2022.

Contenido de la Modificación.

(..) 1.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD).

En este apartado se desarrolla el argumento del contenido de la Modificación Puntual que se ajustan a las determinaciones que vienen definidas como ordenación detallada (OD), tal y como está definido en el artículo 20 del RPLOTAU.

1.1.1. Modificación de calificación de parcela E.I.1' de la unidad de actuación n.º 18.

Se modifica la calificación de la parcela E.I.1' de la Unidad de Actuación N.º 18 de Alcázar de San Juan, de infraestructura de saneamiento a uso residencial, conforme al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación N.º 18, Margen C-400 de Alcázar de San Juan, cuyo urbanizador fue Cervantes Martínez, S.L., y redactado por el Arquitecto D. Juan-Andrés Mochales Aguado y el Ingeniero D. Juan Suardiaz Álvarez, visado por el Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha en fecha 11 de julio de 2001, quedando la parcela N.º 11 con la totalidad de 237,03 m<sup>2</sup>, superficie coincidente con catastro, registro y el último Proyecto de Reparcelación aprobado, tal y como describen los planos que acompañan la presente memoria.

Esta modificación no supondrá aumento de edificabilidad ni aumento del aprovechamiento, por lo que, la parcela resultante de 237,03 m<sup>2</sup>, le corresponde una edificabilidad de 200 m<sup>2</sup> de techo, resultado del coeficiente de edificabilidad de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la Ordenanza de aplicación, sobre los 200 m<sup>2</sup> de suelo de la parcela Nº 11 inicial.



Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



Esquema de modificación de calificación de parcela E.I.1'.

FICHA RESUMEN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN.

FICHAS COMPARATIVAS RESUMEN PARCELAS E.I.1' Y N.º 11 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 18		
	VIGENTE	MODIFICACIÓN PUNTUAL
	PARCELA E.I.1' (37,03m <sup>2</sup> )	PARCELA E.I.1' (37,03m <sup>2</sup> )
Uso	Conexión a red de saneamiento	Se agrupa con la parcela N.º 11 de 200 m <sup>2</sup> de suelo y el uso pasa a ser residencial.
Edificabilidad	-	
Ocupación	-	
Retranqueos	-	
Altura	-	
Posibilidad de uso bajo cubierta	-	
Pendiente máxima de cubierta	-	
Parcela mínima	-	
	PARCELA N.º 11 (200,00m <sup>2</sup> )	PARCELA N.º 11 (237,03m <sup>2</sup> )
Uso	Vivienda unifamiliar aislada	Vivienda unifamiliar aislada
Edificabilidad	200 m <sup>2</sup> de techo	200 m <sup>2</sup> de techo
Ocupación	80%	80%
Retranqueos	Se permiten	Se permiten
Altura	2 plantas – 7 metros	2 plantas – 7 metros
Posibilidad de uso bajo cubierta	Sí	Sí
Pendiente máxima de cubierta	30º	30º
Parcela mínima	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>

Vigente:



Modificación puntual:



En Alcázar de San Juan, a 10 de junio de 2022.- La Alcaldes-Presidenta, Rosa M<sup>a</sup> Melchor Quiralte.

Anuncio número 1850

Ayuntamiento de Alcázar de San Juan. Otros / Copia C.S.V: 14162277610156760323

## administración local

### AYUNTAMIENTOS

#### ALCÁZAR DE SAN JUAN

Resolución de Alcaldía núm. 2022003894 de este Ayuntamiento por la que se aprueba definitivamente expediente de estudio de detalle.

Habiéndose aprobado definitivamente los siguientes estudios de detalle, se publica la Resolución de aprobación para su general conocimiento y en cumplimiento de los artículos 42.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, y 157.1 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, cuyo tenor literal dice:

#### "Antecedentes de hecho:

Con motivo de la implantación de un nuevo establecimiento en parte urbana de la finca de referencia catastral 9899004VJ7599N0001DM con acceso desde la avenida de Adolfo Suarez y calle Camino de Toledo, se suscribe un Convenio Urbanístico entre el Excmo. Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, Mercadona, S.A., Barcesa Inversiones, S.L. y Bodegas Mendieta, S.L. para la realización de la obra de remodelación parcial del vial camino calle Toledo de esta localidad, el suelo que albergaría la edificación del nuevo establecimiento se clasifica en suelo urbano consolidado, así como solar de edificación directa junto con la preexistencia del viario Camino de Toledo considerando adecuado recurrir a la figura urbanística del estudio de detalle instrumento con capacidad legal para la ampliación de viales u otras dotaciones públicas que precisaren su remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrolle y la definición de las alienaciones que se estimen adecuadas a la situación sobrevenida propuesta, así como de un proyecto simplificado de urbanización para establecer las obras de mejora del viario existente en sus características, calidades y condicionantes, para su inclusión como viario público dando solución adecuada al tráfico esperable por la nueva actividad comercial.

Se presenta por las entidades Barcesa Inversiones, S.L. y Bodegas Mendieta, S.L. para su tramitación los siguientes estudios de detalle,

- Estudio de detalle manzana este avda. Adolfo Suarez c/v calle del Camino de Toledo (Presentado por Barcesa Inversiones, S.L.).
- Estudio de detalle manzana oeste avda. Adolfo Suarez c/v calle Camino de Toledo (Presentado por Bodegas Mendieta S.L.).

En fecha 30/05/2022 se dicta Resolución nº 2022002647 ordenando la apertura del procedimiento a información pública mediante anuncios en el tablón de edictos del Ayuntamiento, DOCLM y en el periódico el Lanza. Concluido el periodo de veinte días hábiles de información pública se expide certificado de Secretaría porque el que se informa que no constan ni obran alegaciones/reclamaciones de ciudadanos al expediente estudios de detalle manzana este y oeste avda. Adolfo Suarez c/v calle del Camino de Toledo de Alcázar de San Juan (Expediente TAO 4753W/2022).

Constan en el expediente informe favorable emitido por el Servicio externo de asesoramiento en materia de urbanismo, actividades y medio ambiente de este Ayuntamiento e Informe Jurídico de Secretaría en relación al procedimiento a seguir.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Transcripción literal del punto cinco del informe técnico:

“Análisis del contenido propuesto:

Los estudios de detalle se regulan por el artículo 28 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, artículos 72 y ss del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

5.1.- Justificación Reglamento de Planeamiento.

5.1.1.- Artículo 72.- Estudios de detalle (ED). Función.

1.- Los estudios de detalle (ED) establecen o reajustan, para manzanas o unidades urbanas equivalentes completos, las siguientes determinaciones según proceda:

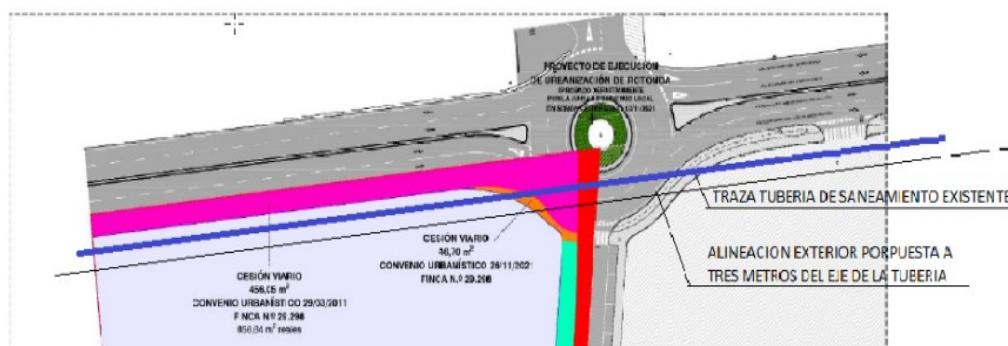
a) Señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan de Ordenación Municipal (POM), en el Plan Parcial (PP) o en el Plan Especial de Reforma Interior (PERI).

Avenida de Adolfo Suárez.

Alineación exterior (límite entre dominio público del vial y propiedad particular).

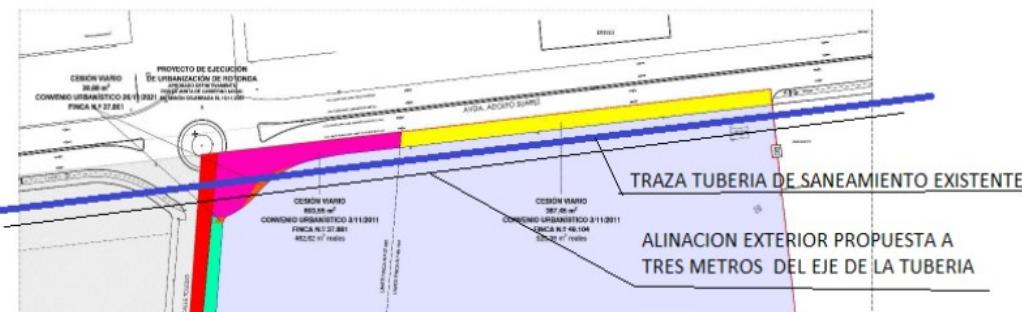
Se propone como alineación oficial el límite de propiedad resultante de la cesión derivada del Convenio Urbanístico de 3 de noviembre de 2.011 se llevó a cabo la firma de los convenios para llevarse a cabo el proyecto denominado “Acondicionamiento de la CM-420 PKs 282,7 al 287,6. Travesía de Alcázar de San Juan”, Tomando esta línea como referencia, la tubería existente de la red pública de saneamiento, quedaría dentro de suelo particular por lo que a efectos de potenciales obras necesarias en su traza debería formalizarse convenientemente la servidumbre ya establecida,

CUADRO DE SUPERFICIES		
SUPERFICIE VIARIO PGOU	552,66 m <sup>2</sup>	3,46 %
SUPERFICIE CESIÓN VIARIO CONVENIO URBANÍSTICO 3/11/2011	656,64 m <sup>2</sup>	4,11 %
SUPERFICIE CESIÓN VIARIO CONVENIO URBANÍSTICO 26/11/2021	46,70 m <sup>2</sup>	0,29 %
SUPERFICIE CESIÓN VIARIO PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE	523,09 m <sup>2</sup>	3,27 %
SUPERFICIE PARCELAS NETA	14.198 m <sup>2</sup>	88,87 %
UNIDAD URBANA. ESTUDIO DE DETALLE	15.977 m <sup>2</sup>	100%



Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

CUADRO DE SUPERFICIES		
SUPERFICIE VIARIO PGOU	632,20 m <sup>2</sup>	2,42 %
SUPERFICIE CESIÓN VIARIO CONVENIO URBANÍSTICO 3/11/2011	387,45 m <sup>2</sup>	1,49 %
SUPERFICIE CESIÓN VIARIO CONVENIO URBANÍSTICO 3/11/2011	603,55 m <sup>2</sup>	2,31 %
SUPERFICIE CESIÓN VIARIO CONVENIO URBANÍSTICO 26/11/2021	30,88 m <sup>2</sup>	0,12 %
SUPERFICIE CESIÓN VIARIO PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE	465,86 m <sup>2</sup>	1,78 %
SUPERFICIE PARCELAS NETA	23.973 m <sup>2</sup>	91,86%
UNIDAD URBANA. ESTUDIO DE DETALLE	26.093 m <sup>2</sup>	100%



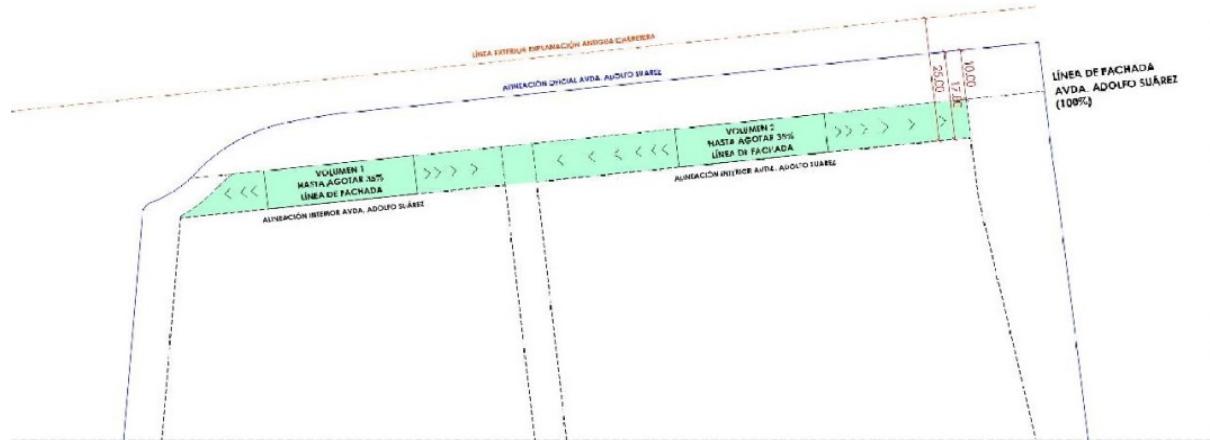
Alineación interior o línea de edificación.

Se asume la alineación de la edificación a 25 metros desde el borde interior del acerado esti-  
mando que aun considerando que ya no se trata de una carretera, se mantiene inalterable el estableci-  
do en el P.G.O.U.

La modificación en trámite, 06/2019 se abordó para recoger la circunstancia de que al transferirse la titularidad de tramos urbanos de la N-420, concretamente. La avenida de Adolfo Suárez y de Pablo Iglesias, el establecimiento de las alineaciones por aplicación de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha , de la Ordenanza 2.2, .se perdía la referencia re-tranqueo de la edificación a 25 mts. de la arista exterior de explanación, por lo que se establece en la innovación citada que: “Las parcelas con frente a las vías de servicio de las avenidas de Adolfo y Pablo Iglesias Suárez se alinearán con los acerados correspondientes conforme a la normativa general consololidando alineaciones que marcará el Ayuntamiento. Las parcelas que mantiene fachada a las carreteras no trasferidas al Ayuntamiento mantendrán la alineación establecida en el Reglamento de la Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha”.

Se tomara como referencias inicial y final para establecer la línea de edificación las construcciones consolidadas marcadas en la imagen precedente como puntos A (edificio del Búrguer King 9899001VJ7599N0001OM) y B (naves adosadas de las parcelas 0400005VJ8600S0001FB a 0400007VJ8600S0001OB).

Se propone en las nuevas versiones de los ED reducir este retranqueo hasta un límite de 10 metros desde la alineación oficial, en varios volúmenes y hasta agotar un 35% del total de la fachada a la Avda. Adolfo Suárez, con una altura máxima de 7 metros, de acuerdo al siguiente esquema de ejemplo:



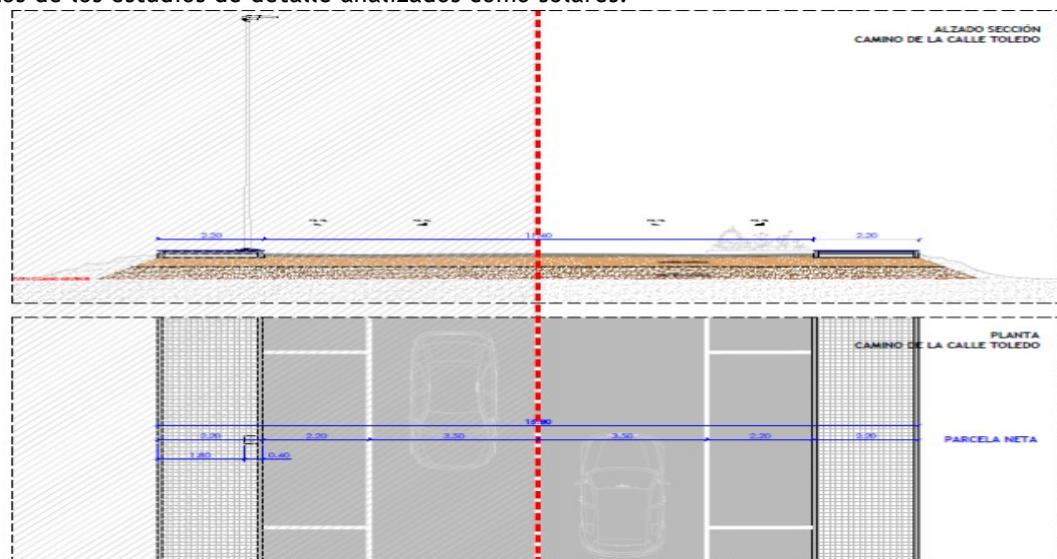
Calle Camino de Toledo.

Alineación exterior (límite entre dominio público del vial y propiedad particular).

Se establece una anchura total de quince metros con ochenta centímetros, superior a los siete metros exigidos por el P.G.O.U. (artículo 3.1.1.4.2.7). Se referencia tomando al este la línea límite de la afección por la existencia de la línea eléctrica aérea y al oeste como la resultante del ancho propuesto.

## Sección propuesta del viario.

Considerando las limitaciones si puestas por la LAT y la consideración cierta de inviabilidad económica de su soterramiento en un ámbito tan pequeño se prevé la ejecución de obra civil para tal fin añadida al resto de intervenciones para la adecuación de la vía existente y su ampliación, para la ordenación del tráfico generable por la instalación comercial, con incorporación zona de vegetación adecuada al citado límite. La correcta definición de los elementos de la adecuación del vial serán objeto de informe específico en el procedimiento complementario consideradas en proyecto de urbanización simplificado con carácter previo o simultaneo al de autorización o concesiones de licencias urbanísticas de la edificación principal, considerando el carácter ya citado de los terrenos contemplados en los ámbitos de los estudios de detalle analizados como solares.



Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

b) Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan correspondiente.

Procede la corrección de volúmenes de edificación conforme a los apartados anteriores resultantes de redefinir las alineaciones exteriores y de edificación.

5.1.2.- Artículo 73.- Límites de los estudios de detalle (ED).

1.- No podrán aprobarse estudios de detalle (ED) fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan de Ordenación Municipal (POM), Plan Parcial (PP) o el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) correspondiente.

Cumple: Previstos para el objeto de las Ed en estudio por el artículo 3.1.1.4.7 del P.G.O.U.

2.- Los estudios de detalle (ED) deberán respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente y no podrán:

a) Alterar el uso global que define el destino del suelo, salvo que se atribuya a un uso dotacional público.

Cumple: Se mantiene el uso global a excepción del aumento de superficie para viales.

b) Aumentar el aprovechamiento urbanístico.

Cumple: No se contempla.

c) Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.

Cumple: No se contempla.

3.- Los estudios de detalle (ED) podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos derivados de su objeto, pero no podrán reducir la superficie de los previstos en el planeamiento aplicable.

Cumple: No hay reducción de dotaciones previstas, solo aumento de superficie para viales.

4.- Las determinaciones de los estudios de detalle (ED) en ningún caso podrán ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Cumple: No se afecta las condiciones de ordenación y se informa salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de derecho de terceros.

5.1.3.- Artículo 74.- Definición de manzana y unidad urbana equivalente completa.

A los efectos de determinación del ámbito de los estudios de detalle (ED), se entiende por:

1.- Manzana: la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.

2.- Unidad urbana equivalente: la superficie de suelo localizada en los bordes del suelo urbano (SU), delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en el 50% de su perímetro y que, con independencia de estar o no edificada o de ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana.

Cumple: La Unidad Urbana equivalente a manzana de este ED se encuentra delimitada en un 53% por vías o espacios libres públicos, además de cumplir con una función en la trama urbana al encontrarse entre la vía urbana con relevancia jerárquica de la avda. Adolfo Suárez y el límite del suelo urbano.

6.- Artículo 75.- Documentación de los estudios de detalle (ED).

Los estudios de detalle (ED) contendrán los siguientes documentos, que deberán ser elaborados en soporte tanto escrito y gráfico como informático:

1.- Memoria justificativa, que deberá desarrollar los siguientes extremos:

a) Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del plan correspondiente.

Cumple: se considera justificado su objeto si bien se propone que han de subsanarse varios aspectos.

b) En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle (ED), con justificación de que se mantiene el aprovechamiento urbanístico.

No procede.

2. Planos de información relativos a:

a) La ordenación detallada (OD) del ámbito afectado según el planeamiento vigente.

Cumple: se aporta.

b) La perspectiva de la manzana y su entorno visual.

Cumple: se aporta.

3. Planos de ordenación, elaborados a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, relativos a:

a) Las determinaciones del planeamiento que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.

Cumple.

b) La ordenación de volúmenes en el ámbito correspondiente y su entorno.

Cumple: se aporta.

c) La ordenación de alineaciones y rasantes en el ámbito correspondiente.

Cumple: se aporta.

7.- Propuesta respecto a los estudios de detalle.

Considerando que la documentación aportada de estudios de detalle ED-1 y ED-2 con fachada a la avda. de Adolfo Suárez c/v a calle Camino de Toledo presentados por las mercantiles Barcesa Inversiones, S.L. y Bodegas Mendieta, S.L. respectivamente, se adecúan a lo establecido el artículo 28 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y 72 y ss. del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, y que, conforme al artículo 17 del TRLOTAU no precisa de someterse a procedimiento reglado de evaluación ambiental, se informa favorablemente, iniciar el trámite de información pública establecido en el artículo 38 de la citada Ley ..(...).

La legislación aplicable viene establecida por:

- Los artículos 17, 28, 38 y 42 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo.

- Los artículos 72 a 75, 130, 144, 145 y 157 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre.

- Los artículos 66 y 140.3 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

- El artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable, procediendo su aprobación definitiva por la Alcaldía de este Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto en los artículos 38.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, y 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Por ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, el que suscribe eleva la siguiente propuesta de resolución:

Este Concejal Delegado de Urbanismo, por Decreto de Alcaldía de fecha 23/10/2019, vista la propuesta de resolución formulada, haciendo uso de las facultades delegadas por la Alcaldía y de conformidad con lo dispuesto en la vigente legislación de régimen local, con esta fecha resuelve:

Primero.- Aprobar definitivamente los estudios de detalle descritos en los antecedentes.

- Estudio de detalle manzana este avda. Adolfo Suarez c/v calle del Camino de Toledo (Presentado por Barcesa Inversiones, S.L.).

- Estudio de detalle manzana oeste avda. Adolfo Suarez c/v calle Camino de Toledo (Presentado por Bodegas Mendieta, S.L.).

Segundo.- Publicar la presente resolución en el Boletín Oficial de la Provincia en virtud del artículo 157.1 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 septiembre, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

Adicionalmente, se publicará íntegramente en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Tercero.- Notificar la presente resolución a los propietarios y demás interesados directamente afectados por los estudios de detalle.

Cuarto.- A los efectos de garantizar la publicidad del instrumento de ordenación urbanística, depositar un ejemplar debidamente diligenciado de los estudios de detalle en el Ayuntamiento y en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha con sede en Albacete, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitarse cualquier otro recurso que estime pertinente.

En Alcázar de San Juan, a 11 de agosto de 2022.- Concejal Delegado de Urbanismo, Jose Javier Ortega Librado.

#### Anuncio número 2560