

**administración local****AYUNTAMIENTOS****ALCÁZAR DE SAN JUAN**

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alcázar de San Juan en sesión ordinaria celebrada el día 28 de noviembre de 2023 adopto entre otros el siguiente asunto:

“10.- Propuesta del Concejal Delegado de Urbanismo para la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora parcela número 35 de la Plaza de la Covadonga, Unidad de Actuación nº 7 del PGOU.

Se da cuenta de la propuesta del Concejal Delegado de Urbanismos para la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora Parcela número 35 de la Plaza de la Covadonga, Unidad de Actuación nº 7 del PGOU, donde tras su exposición que se da por reproducida en este acuerdo, establece en la conclusión de su propuesta:

“PRIMERO. Aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior redactado por D Rodrigo Martínez Flechoso, visado por el C.O.A.C.M. a fecha 22.10.2021 exp CR-2021/01287, subsanado por el documento visado de fecha 31.03.2023 conforme a los informes técnicos emitidos.

Datos generales:

Ámbito: parcela nº 35 de la Unidad de Actuación nº 7.

Denominación: Zona comercial de La Covadonga.

Datos de planeamiento:

Usos característicos: terciario, garaje y cochera usos compatibles: equipamientos, dotación de infraestructuras, talleres artesanales, almacenes de superficie útil inferior a 30 m<sup>2</sup>.

Usos prohibidos: Los no relacionados anteriormente  
ocupación max.: 80 %.

Altura máxima edif.: 2 plantas altura 7 m.

Edificabilidad: Sobre parcela neta 0,8 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

SEGUNDO.- Publicar el presente Acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha en virtud del artículo 157.1 del citado Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento.

Adicionalmente, publicar este Acuerdo aprobatorio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

TERCERO.- A los efectos de garantizar la publicidad del instrumento de ordenación urbanística, depositar un ejemplar debidamente diligenciado del Plan Especial de Reforma Interior en el Ayuntamiento y en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.”

Teniendo en cuenta las siguientes actuaciones administrativas realizadas:

I. Informe Jurídico emitido por Secretaria del Excmo. Ayuntamiento de Alcázar de San Juan en fecha 23.02.2023 cuyo tenor literal dice lo siguiente:

“Por D. Daniel Martínez Flechoso, representante de la mercantil Promotora y Constructora Santa Clara, S.A. ha presentado escrito en este Ayuntamiento en fecha 31/01/2023, junto con un documento técnico denominado: Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la parcela nº 35 Plaza Covadonga en la Unidad de Actuación nº 7 “La Covadonga” del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan redactado por el Arquitecto D. Rodrigo Martínez Flechoso de fecha enero 2023, junto con plano modificativo, solicitando la cesión de los derechos del proyecto para que pueda la entidad local aprobarlo.

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.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

El documento técnico tiene por objeto la ampliación del uso urbanístico de la manzana ubicada en la Plaza Covadonga y limitada por el este con la calle Andrés Segovia, y en el norte, sur y oeste, por las calles correspondientes a la citada Plaza Covadonga, de la

Unidad de actuación 7 del PGOU de Alcázar de San Juan, parcela nº 35, calificada como suelo urbano.

Mediante la redacción del presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, se pretende añadir el uso garaje-aparcamiento al inicialmente uso comercial, para que el ámbito de la manzana quede con el doble uso Comercial-Garajes.

El encargo lo realiza D. Daniel Martínez Flechoso, como representante legal de Promotora y Constructora Santa Clara, S.A. CIF/NIF: A-13017074;

Dirección:

C/ Recreo 100, 13600 Alcázar de San Juan e incluye una solicitud de 11 personas, que han trasladado su petición a P. y C. Santa Clara S.A., interesadas en la compra de los garajes, para que se regularice la situación de este edificio.

El ámbito de suelo objeto del presente Plan Especial viene determinado por el planeamiento vigente, esto es, el Documento del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan y por el Estudio de Detalle que desarrolló la Unidad de Actuación nº 7 denominada la Covadonga.

Sobre la Unidad de Actuación citada y más concretamente sobre la manzana se aprobó un Estudio de Detalle y un Proyecto de Reparcelación con fecha 30 de agosto de 1993, con el objetivo de detallar las características del solar y la estructura viaria, quedando los parámetros urbanísticos de la siguiente manera.

Datos Generales:

Ámbito: Parcela nº 35 de la Unidad de Actuación nº 7.

Denominación: Zona Comercial de La Covadonga.

Datos De Planeamiento:

Usos Característicos: Comercio.

Usos Compatibles:

Ocupación Max.: 80 %.

Altura Máxima Edif.: 2 plantas altura 7 m.

Edificabilidad: Sobre parcela neta 0,8 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

Resultando que en el ámbito de actuación concreta se ubica actualmente un edificio de una altura de planta rectangular, con proyecto básico y de ejecución aprobado por el Ayuntamiento de uso comercial con fecha de aprobación 12 de septiembre de 2006.

Posteriormente se tramitó una modificación de proyecto sobre este edificio para uso garajes y comercial, obteniéndose en octubre de 2019 licencia municipal (Exp. Municipal: N° 000101/2019-URB), fecha de aprobación: 21 de octubre de 2019. Proyecto: Ejecución de catorce locales para uso garajes y tres locales para uso comercial.

El Ayuntamiento concedió Licencia de Primera Ocupación con fecha 16 de marzo de 2021, referida únicamente a los 14 locales de uso garaje.

Actualmente, el resto del edificio, formado por tres locales de uso comercial, se encuentra sin finalizar a la espera de ampliar su uso a garajes.

Por el Sr. Concejal Delegado de Urbanismo se ha realizado propuesta a la Alcaldía para efectuar la cesión del documento técnico e iniciar la tramitación preceptiva del documento técnico conforme al artículo 38 del TRLOTAU, al considerar que:

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.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

- La nueva ordenación se limita únicamente a incrementar el uso permitido en la manzana, en concreto el uso garaje o cochera adscrito al uso dotacional, a los usos permitidos actualmente en el ámbito de actuación.

- El informe realizado por el Arquitecto D. Arturo Álvarez Labarga donde tras el estudio del documento técnico considera procedente el cambio de la ordenación detallada incorporando como uso característico el de cochera o garaje junto al comercial.

#### SEGUNDO. LEGISLACIÓN APLICABLE.

La Legislación aplicable viene determinada por:

- Artículos 17, 29, 38 y 39 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.

- Artículos 5, 7 y 30 a 34 de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.

- Artículos 85 a 95, 141.2 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. En todo lo que no contradiga lo dispuesto en el 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.

- Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

- Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan.

- Artículo 21.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la normativa vigente en materia de transparencia.

#### TERCERO. CONCEPTO DE PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA.

Los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora complementan la ordenación detallada y, en su caso la estructural en áreas de suelo urbano con cualquiera de las dos finalidades siguientes:

a) La realización, en áreas integradas, de operaciones de renovación urbana (ORU) dirigidas a moderar densidades, reequipar espacios urbanos, modernizar su destino urbanístico o mejorar su calidad urbana o su cohesión territorial o social.

b) La definición de áreas de rehabilitación preferente (ARP), preservando en todo caso el patrimonio histórico de interés.

Existen tres clases de Planes Especiales de Reforma Interior (PERI)

- Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI), por su objeto, pueden limitarse a desarrollar o también a mejorar el Plan de Ordenación Municipal (POM).

- Los Planes Especiales de Reforma Interior de Desarrollo (PERID) concretan o precisan las determinaciones de los Planes de Ordenación Municipal (POM) y establecen la ordenación detallada (OD) del ámbito que comprendan.

- Los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) acomodan la ordenación detallada (OD) y, en su caso, estructural (OE), establecida en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM) a las nuevas circunstancias sobrevenidas urbanísticamente relevantes, modificando una y, en su caso, otra para optimizar la calidad ambiental o la cohesión social del espacio urbano, adecuar la capacidad de servicio de las dotaciones públicas o potenciar la utilización del patrimonio edificado.

#### CUARTO. ÁMBITO DE DELIMITACIÓN DE UN PERIM.

El PERIM debe comprender como mínimo una manzana y como máximo un núcleo de población.

El ámbito de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) se delimitará atendiendo a los criterios de racionalidad, debiendo justificarse, en todo caso, su coherencia desde el punto de vista

de la óptima integración de la ordenación que deban establecer en la del entorno urbano inmediato.

#### QUINTO. DOCUMENTACIÓN QUE DEBE CONTENER.

Un PERIM deberá contener:

1. Memoria informativa y justificativa.
2. Planos de información.
3. Normas urbanísticas.

4. En el caso de la existencia de bienes susceptibles de protección, Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

5. Planos de ordenación.

Los Planes Especiales deberán redactarse con el mismo grado de detalle y contendrán las mismas determinaciones que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen

#### SEXTO. NATURALEZA JURÍDICA.

El PERIM tiene naturaleza jurídica de norma administrativa de carácter local.

El acuerdo de aprobación podrá ser impugnado en vía contencioso-administrativa en el Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha.

Para la entrada en vigor, será preceptivo su publicación íntegra, tanto del acuerdo de aprobación como su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real y Diario oficial de Castilla La Mancha y Portal de la Transparencia.

#### SÉPTIMO. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.

El procedimiento será iniciado de oficio, por lo que, en este caso, la tramitación será la siguiente:

1. Escrito de un particular acompañado de proyecto técnico, solicitando la tramitación del documento técnico, cediendo los derechos de autor a favor del Ayuntamiento.

2. Estudio de la solicitud por el Servicio Técnico Municipal considerando si existen razones que aconsejen la instrucción por el Ayuntamiento, con emisión de informe técnico.

3. Si se acredita que existen razones objetivas para su instrucción, se realizará propuesta del Sr. Concejale Delegado de Obras. Deberá incluirse en el expediente el informe técnico previo evacuado por D. Arturo Álvarez Labarga, que sirve de base a la propuesta de la concejalía.

4. Decreto de incoación por Alcaldía Presidencia, solicitando informe a la Secretaría General.

5. Informe jurídico de la Secretaría General.

6. El objeto del PERIM es complementar una ordenación de carácter detallado, por lo que, no tendrá incidencia medioambiental. No obstante, deberá pronunciarse el Servicio Técnico Municipal sobre su necesidad o no.

7. Deberá requerirse a la promotora que acredite poder de representación del firmante junto al visado del documento técnico, último refundido, que recoja cualquier modificación.

8. Presentada la documentación anterior, se solicitará informe al Servicio Técnico Municipal.

9. Si se evacuara informe favorable, se dictará resolución administrativa donde se disponga:

- La aceptación de la cesión de la documentación técnica.

- El inicio del procedimiento, sometiénolo a información pública durante 20 días, mediante anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad y en la sede electrónica de este Ayuntamiento.

- No requerirán aprobación inicial, al ser únicamente una ampliación de la modificación detallada.

10. Durante el periodo de información pública se requerirán informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos a los

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.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

efectos de dar cumplimiento al trámite de concertación interadministrativa.

11. Previo a la aprobación definitiva, los servicios técnicos municipales evacuarán informe técnico-jurídico.

12. Con la existencia de informes técnico y jurídicos en sentido favorable, corresponderá al Pleno del Ayuntamiento su aprobación definitiva, tal y como establecen el apartado 2 del artículo 38 del citado Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y la letra c del apartado 2 del artículo 22 de la citada Ley 7/1985, de 2 de abril. Acuerdo que se adoptará por mayoría absoluta, conforme a lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

13. El Acuerdo de aprobación definitiva se publicará íntegramente por el Ayuntamiento en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real, Diario Oficial de Castilla-La Mancha y Portal de Transparencia.

La publicación del Plan Especial de Reforma Interior producirá los efectos establecidos en el artículo 158.2 del citado Decreto 248/2004.

14. A los efectos de garantizar la publicidad del instrumento de ordenación urbanística, se depositará un ejemplar debidamente diligenciado del Plan Especial de Reforma Interior en el Ayuntamiento y en la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística.

Es lo que tengo a bien informar. No obstante, el presente informe no es vinculante, pudiendo existir otra opinión mejor fundada en Derecho”.

II. Informe Técnico favorable emitido por los Servicios Técnicos Municipales,  
“ANTECEDENTES.

Por la entidad Mercantil “Promotora y Constructora Santa Clara S.A, se solicita la modificación Puntual del P.G.O.U. para que en la manzana 35 de la Unidad de Actuación nº 7 La Covadonga, además del uso comercial admitido actualmente se añada como compatible el uso de garaje cochera

A tal efecto, la entidad Mercantil “Promotora y Constructora Santa Clara S.A, presenta documento técnico del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, redactado por D. Rodrigo Martínez Flechoso, visado por el C.O.A.C.M. a fecha 22.10.2021 exp CR-2021/101287 que, subsanado por el documento visado de fecha 31.05.2023 conforma a los informes técnicos emitidos

INFORME:

El Artículo 90 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, sobre la Documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI), determina que Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) se formalizarán en los siguientes documentos, elaborados en soporte tanto escrito y gráfico, como informático:

- a) Memoria informativa y justificativa.
- b) Planos de información.
- c) Normas urbanísticas.
- d) En el caso de la existencia de bienes susceptibles de protección, Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- e) Planos de ordenación.

Revisado el documento se considera que es completo y adecuado a los contenidos requeridos por el artículo 90 citado, estableciendo la siguiente ficha resumen para aplicación en el ámbito del Plan Especial:

Datos generales:

Ámbito: parcela nº 35 de la Unidad de Actuación nº 7.

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.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>

Denominación: Zona Comercial de La Covadonga.

Datos de planeamiento:

Usos característicos: terciario, garaje y cochera.

Usos compatibles: equipamientos, dotación de infraestructuras, talleres artesanales, almacenes de superficie útil inferior a 30 m<sup>2</sup>.

Usos prohibidos: Los no relacionados anteriormente.

Ocupación max.: 80 %.

Altura máxima edif.: 2 plantas altura 7 m.

Edificabilidad: Sobre parcela neta 0,8 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

**CONCLUSIÓN.**

Se considera el documento técnico es completo para proseguir con el trámite correspondiente de exposición pública”.

III. Considerando la Resolución Administrativa en fecha 31.07.2023 con número 2023004317 por la que se acepta la cesión gratuita realizada por Promotora y Constructora Santa Clara, S.A., del documento técnico y derechos de proyecto relativo a “Plan Especial de Reforma Interior De Mejora de la manzana numero 35 unidad de actuación número 7”, elaborado por el Sr. Arquitecto Rodrigo Martínez Flechoso visado en fecha 31.03.2023 ordenando la apertura de un periodo de información pública de conformidad con la normativa aplicable.

IV. El expediente ha sido sometido a un periodo de información pública en los siguientes medios de difusión:

DOCM nº172 de fecha 07/09/2023.

Lanza 03/08/2023.

Tablón anuncios: 19/09/2023.

V. Certificado expedido por la Secretaria en fecha 17.10.2023 en el que se hace constar que durante el periodo de información pública no han sido presentadas alegaciones por terceros interesados.

El asunto fue dictaminado en sentido favorable en la sesión ordinaria de la Comisión Preparatoria de Asuntos de Pleno celebrada el día veinticuatro de noviembre de dos mil veintitrés.

Sometido a votación la propuesta del Sr. Concejal Delegado de Urbanismo, anteriormente transcrita se obtiene el siguiente resultado:

Votos a favor, dieciséis, de los concejales de los grupos políticos PSOE, PP y EQUO VERDES IU.

Dos abstenciones, de los concejales del grupo político VOX.

Por lo que, por mayoría absoluta se aprueba la propuesta del Sr. Concejal Delegado de Urbanismo en todos sus términos y, en consecuencia:

PRIMERO. Aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior redactado por D. Rodrigo Martínez Flechoso, visado por el C.O.A.C.M. a fecha 22.10.2021 exp CR-2021/01287, subsanado por el documento visado de fecha 31.03.2023 conforme a los informes técnicos emitidos.

Datos generales:

Ámbito: parcela nº 35 de la Unidad de Actuación nº 7.

Denominación: Zona Comercial de La Covadonga.

Datos de planeamiento:

Usos característicos: Terciario, garaje y cochera.

Usos compatibles: equipamientos, dotación de infraestructuras, talleres artesanales, almacenes de superficie útil inferior a 30 m<sup>2</sup>.

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.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>



Usos prohibidos: Los no relacionados anteriormente.

Ocupación max.: 80 %

Altura máxima edif.: 2 plantas altura 7 m.

Edificabilidad: Sobre parcela neta 0,8 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

SEGUNDO. Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha en virtud del artículo 157.1 del citado Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento.

Adicionalmente, publicar este Acuerdo aprobatorio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

TERCERO.- A los efectos de garantizar la publicidad del instrumento de ordenación urbanística, depositar un ejemplar debidamente diligenciado del Plan Especial de Reforma Interior en el Ayuntamiento y en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística”.

Contra la presente disposición administrativa de carácter general, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a su publicación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10,25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de Julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Alcázar de San Juan, a 11 de diciembre de 2023.- La Alcaldesa, Rosa Melchor Quiralte.

**Anuncio número 4752**

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.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>