

## administración local

### AYUNTAMIENTOS

#### ALCÁZAR DE SAN JUAN

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 70.2 de la Ley 7/1985 de 02 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, 42.2 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. y 157 de su Reglamento de Planeamiento, así como de conformidad con el contenido del acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 31 de enero de 2023, para dejar sin efecto la publicación en el BOP del Ciudad Real de fecha 08.06.2022 relativo a la modificación puntual de ordenación detallada del Plan Parcial del Sector S.1.3. Manzanas 9,11 y parte de la 14, continuación se hace público el contenido del acuerdo del Ayuntamiento Pleno como el contenido documental normativo de la modificación aprobada, que es la siguiente:

“6.- Propuesta Concejalía Urbanismo dejar sin efecto publicación en el BOP de Ciudad, texto refundido ordenanzas de aplicación Sector S.1.3 por existencia errores materiales.

Visto el informe emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento con el siguiente contenido:

“Informe jurídico: errores materiales detectados en la publicación BOP de Ciudad Real Nº 110 de fecha 8 de junio de 2022. Modificación puntual de ordenación detallada del Plan Parcial del Sector S.1.3.

#### I. OBJETO DEL INFORME.

Es objeto del presente informe dar a conocer a la Corporación Local, a través del Pleno del ayuntamiento, la necesidad de dejar sin efecto la publicación realizada por el Servicio de Urbanismo en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real número 110 de fecha 8 de junio de 2022, donde se aprecian errores materiales en las ordenanzas de aplicación en el Sector S.1.3, reconocido por el Arquitecto D. Arturo Alvarez Labarga mediante informe técnico.

La voluntad del Pleno de la Corporación Local de fecha 24 de mayo de 2022, fue aprobar definitivamente la modificación puntual de ordenación detallada del Plan Parcial del Sector S.1.3, en las manzanas 9,11 y parte de la 14 de Ordenanza de Vivienda Colectiva de Protección y libre con tolerancia de vivienda unifamiliar, dado que presentaba una redacción confusa que dificulta su aplicación, tanto en la concesión de licencias de obras como en segregaciones.

El proyecto técnico fue redactado por el Arquitecto D. Juan Carlos Almoguera Sánchez Villacañas, por encargo de este ayuntamiento.

Al observar que se publicó en el BOP de Ciudad Real un texto refundido de todo el sector, con errores materiales reconocidos por el arquitecto externo, fuera de lo que estrictamente el Pleno debía aprobar; considero necesario por seguridad jurídica frente a terceros y como normativa local, dejar sin efecto la referida publicación e insertar exclusivamente la normativa de ordenación detallada del Plan Parcial aprobada definitiva por Pleno en fecha 24 de mayo de 2022, con las alegaciones estimadas que en su caso que le sea de aplicación a las referidas manzanas.

#### II. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

El Pleno del Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, en sesión ordinaria celebrada el día 22 de febrero de 2022, adoptó en su punto segundo y por mayoría absoluta, la aprobación inicial de la modificación puntual de la ordenación detallada del Plan Parcial del Sector S.1.3, con la siguiente parte positiva:

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.dipuocr.es>

“PRIMERO.- Aprobar inicialmente la modificación puntual de ordenación detallada del Plan Parcial del Sector S.1.3, de fecha 22 septiembre 2021, redactada por el Arquitecto D. Juan Carlos Almoquera Sánchez y firmada el 01/10/2021, adaptada a la propuesta técnica realizada por este Ayuntamiento de conformidad con los Informes favorables del Sr. Arquitecto Municipal en fecha 05/08/2021 y 06/10/2021. Siendo el ámbito de la modificación:

Ordenanza vivienda colectiva de protección y libre (RPVL) y (RPVP) con tolerancia de vivienda unifamiliar (RU). Emplazadas en las manzanas 9, 11 y parte de la 14.

SEGUNDO.- Estimar las alegaciones presentadas por D. Tomas García Escribano Rodríguez y estimar parcialmente las presentadas por D. Antonio Ignacio Ortega Ruiz, como representante de la Tejera Patrimonial y de Portón Alcázar motivado en el Informe del Sr. Arquitecto de fecha 05/08/2021.

TERCERO.- Abrir nuevamente un período de información pública durante el plazo de veinte días, mediante anuncio en el tablón de edictos del Ayuntamiento, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en el periódico de mayor difusión de la localidad “El Semanal de La Mancha”. Durante dicho plazo podrá ser examinado por cualquier interesado en las dependencias municipales para que se formulen las alegaciones que se estimen pertinentes. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento de Alcázar de San Juan.

CUARTO.- Transcurrido el plazo de exposición pública, si no se hubieran presentado alegaciones se entenderá definitivamente aprobada la Modificación Puntual de Ordenación Detallada del Plan Parcial del Sector S.1.3. Ordenanza vivienda colectiva de protección y libre (RPVL) y (RPVP) con tolerancia de vivienda unifamiliar (RU), de las manzanas 9, 11 y parte de la 14, del citado Plan Parcial”.

Expuesto al público el documento técnico, se presentaron durante el periodo de información alegaciones por D. Antonio Ignacio Ortega Ruiz, en nombre y representación de las mercantiles La Tejera Patrimonial SA y El Portón Alcázar SL, con número de entrada 2022008715 en fecha 18/04/2022.

Finalizado el plazo de exposición pública, el Pleno del Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, en sesión ordinaria, celebrada el día 24 de mayo de 2022, en su punto segundo, adoptó por mayoría absoluta el siguiente acuerdo:

“PRIMERO. En relación a las alegaciones presentadas por D. Antonio I. Ortega Ruiz en nombre y representación de las mercantiles La Tejera Patrimonial, S.A. y El Portón Alcázar en el segundo periodo de información pública y de conformidad con el Informe elaborado por el Servicio de Asesoramiento Técnico en el Área de Urbanismo, Actividades y Medio Ambiente de fecha 17 de Mayo de 2022 se estiman y desestiman las siguientes alegaciones:

1. Se desestiman las alegaciones 4.1, 4.2.1, 4.3.1, 4.5.
2. Se estiman las siguientes alegaciones 4.2.2, 4.3.2., 4.3.3.
3. Se estima parcialmente el apartado 4.4.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente la modificación puntual de ordenación detallada del Plan Parcial del Sector S.1.3 de acuerdo al Informe Servicio de Asesoramiento Técnico en el Área de Urbanismo, Actividades y Medio Ambiente de fecha 20/05/2022, sin ser necesario un nuevo plazo de exposición ya que los datos incorporados al documento no son considerados como modificación sustancial de lo publicado y provienen de las alegaciones estimadas ( Artículo 135 Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU)

TERCERO.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia.

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.dipuocr.es>

CUARTO.- Publicar los textos refundidos en el Boletín Oficial de la Provincia de las ordenanzas cuya redacción queda modificada por la aprobación de la modificación puntual del Plan Parcial del Sector S.1.3.

- Ordenanza de vivienda unifamiliar (RU).
- Ordenanza de vivienda plurifamiliar de protección y libre (R.P.V.L) Y (R.P.V.P)
- Ordenanza de vivienda plurifamiliar de protección y libre (R.P.V.L) Y (R.P.V.P) con tolerancia de vivienda unifamiliar (RU),

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

Resultando que en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real nº 110, de fecha 8 de junio de 2022 se publicó texto refundido de las ordenanzas del Plan Parcial del Sector S.1.3 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan, donde una vez cotejado su contenido se han advertido errores materiales de transcripción, reconocidos por D. Arturo Álvarez Labarga, en el informe emitido en fecha 19/12/2022.-

Resultando que en el Diario Oficial de Castilla La Mancha de fecha 12 de agosto de 2022, se publica acuerdo de aprobación del Pleno de la Corporación de fecha 24 de mayo de 2022.

### III. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN DEL PLENO DE LA CORPORACIÓN.

Por todo lo anterior, se PROPONE al Pleno de la Corporación Local la adopción del siguiente acuerdo:

Primero.- Dejar sin ningún efecto jurídico el anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real nº 110 de fecha 8 de junio de 2022, al existir errores materiales de transcripción, del texto refundido realizado por el arquitecto Arturo Álvarez Labarga.

Segundo.- Publicar la aprobación definitiva de la modificación puntual de la ordenación detallada del Plan Parcial del Sector S.1.3, en sesión plenaria de fecha 24 de mayo de 2022, conforme al documento técnico redactado por D. Juan Carlos Almoguera y a la vista de las alegaciones que fueron estimadas aplicadas estrictamente en las manzanas objeto de la modificación de ordenación detallada del plan parcial.

No obstante, el presente informe no es vinculante pudiendo existir otra opinión mejor fundada en Derecho”.

Considerando la propuesta realizada por el Sr. Concejale Delegado de Urbanismo:

“El Pleno del Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, en sesión ordinaria celebrada el día 22 de febrero de 2022, adoptó en su punto segundo y por mayoría absoluta, la aprobación inicial de la modificación puntual de la ordenación detallada del Plan Parcial del Sector S.1.3, con la siguiente parte dispositiva:

“PRIMERO.- Aprobar inicialmente la modificación puntual de ordenación detallada del Plan Parcial del Sector S.1.3, de fecha 22 septiembre 2021, redactada por el Arquitecto D. Juan Carlos Almoguera Sánchez y firmada el 01/10/2021, adaptada a la propuesta técnica realizada por este Ayuntamiento de conformidad con los Informes favorables del Sr. Arquitecto Municipal en fecha 05/08/2021 y 06/10/2021. Siendo el ámbito de la modificación:

Ordenanza vivienda colectiva de protección y libre (RPVL) y (RPVP) con tolerancia de VIVIENDA UNIFAMILIAR (RU). Emplazadas en las manzanas 9, 11 y parte de la 14.

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>

SEGUNDO.- Estimar las alegaciones presentadas por D. Tomas García Escribano Rodríguez y estimar parcialmente las presentadas por D. Antonio Ignacio Ortega Ruiz, como representante de la Tejera Patrimonial y de Portón Alcázar motivado en el Informe del Sr. Arquitecto de fecha 05/08/2021.

TERCERO.- Abrir nuevamente un período de información pública durante el plazo de veinte días, mediante anuncio en el tablón de edictos del Ayuntamiento, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en el periódico de mayor difusión de la localidad “El Semanal de La Mancha”. Durante dicho plazo podrá ser examinado por cualquier interesado en las dependencias municipales para que se formulen las alegaciones que se estimen pertinentes. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento de Alcázar de San Juan.

CUARTO.- Transcurrido el plazo de exposición pública, si no se hubieran presentado alegaciones se entenderá definitivamente aprobada la Modificación Puntual de Ordenación Detallada del Plan Parcial del Sector S.1.3. Ordenanza vivienda colectiva de protección y libre (RPVL) y (RPVP) con tolerancia de vivienda unifamiliar (RU), de las manzanas 9, 11 y parte de la 14, del citado Plan Parcial”.

Expuesto al público el documento técnico, se presentaron durante el periodo de información alegaciones por D. Antonio Ignacio Ortega Ruiz, en nombre y representación de las mercantiles La Tejera Patrimonial SA y El Portón Alcázar SL, con número de entrada 2022008715 en fecha 18/04/2022.

Finalizado el plazo de exposición pública, el Pleno del Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, en sesión ordinaria, celebrada el día 24 de mayo de 2022, en su punto segundo, adoptó por mayoría absoluta el siguiente acuerdo:

“PRIMERO. En relación a las alegaciones presentadas por D. Antonio I. Ortega Ruiz en nombre y representación de las mercantiles La Tejera Patrimonial, S.A. y El Portón Alcázar en el segundo periodo de información pública y de conformidad con el Informe elaborado por el Servicio de Asesoramiento Técnico en el Área de Urbanismo, Actividades y Medio Ambiente de fecha 17 de Mayo de 2022 se estiman y desestiman las siguientes alegaciones:

1. Se desestiman las alegaciones 4.1, 4.2.1, 4.3.1, 4.5.
2. Se estiman las siguientes alegaciones 4.2.2, 4.3.2., 4.3.3.
3. Se estima parcialmente el apartado 4.4.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente la modificación puntual de ordenación detallada del Plan Parcial del Sector S.1.3 de acuerdo al Informe Servicio de Asesoramiento Técnico en el Área de Urbanismo, Actividades y Medio Ambiente de fecha 20/05/2022, sin ser necesario un nuevo plazo de exposición ya que los datos incorporados al documento no son considerados como modificación sustancial de lo publicado y provienen de las alegaciones estimadas ( Artículo 135 Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU)

TERCERO.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia.

CUARTO.- Publicar los textos refundidos en el Boletín Oficial de la Provincia de las ordenanzas cuya redacción queda modificada por la aprobación de la MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S.1.3.

- Ordenanza de vivienda unifamiliar (RU).
- Ordenanza de vivienda plurifamiliar de protección y libre (R.P.V.L) Y (R.P.V.P)
- Ordenanza de vivienda plurifamiliar de protección y libre (R.P.V.L) Y (R.P.V.P) con tolerancia de vivienda unifamiliar (RU),

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.

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

Resultando que en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real nº 110, de fecha 8 de junio de 2022 se publicó texto refundido de las ordenanzas del Plan Parcial del Sector S.1.3 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan, donde una vez cotejado su contenido se han advertido errores materiales de transcripción, reconocidos por D. Arturo Álvarez Labarga, en el informe emitido en fecha diciembre de 2022.-

Resultando que en el Diario Oficial de Castilla La Mancha de fecha 12 de agosto de 2022, se publica acuerdo de aprobación del Pleno de la Corporación de fecha 24 de mayo de 2022.

Considerando que a la vista del informe emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento, se hace necesario dejar sin efecto la publicación del anuncio insertado en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real nº 110, de fecha 8 de junio de 2022, al considerar que existen errores materiales de transcripción, debiendo el Pleno de la Corporación disponer dejar sin efecto la referida publicación, para mayor seguridad jurídica en la aplicación de la normativa urbanística.

Visto el expediente, se eleva al pleno de la Corporación, la siguiente propuesta de resolución:

Primero.- Dejar sin ningún efecto jurídico el anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real nº 110 de fecha 8 de junio de 2022, al existir errores materiales de transcripción, del texto refundido realizado por el arquitecto Arturo Álvarez Labarga.

Segundo.- Publicar la aprobación definitiva de la modificación puntual de la ordenación detallada del Plan Parcial del Sector S.1.3, en sesión plenaria de fecha 24 de mayo conforme al documento técnico redactado por D. Juan Carlos Almoguera.

El asunto fue dictaminado en sentido favorable por unanimidad en la Comisión Preparatoria de Asuntos de Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 26 de enero de 2023.

Sometida a votación, la propuesta anteriormente transcrita, se obtiene el siguiente el siguiente resultado:

Votos a favor, quince, de los concejales de los grupos políticos PSOE ,CS, EQUO e IU.

Seis abstenciones, de los concejales de los grupos políticos PP y VOX.

Por lo que, por mayoría absoluta se aprueba la anterior propuesta, y en consecuencia:

Primero.- Dejar sin ningún efecto jurídico el anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real nº 110 de fecha 8 de junio de 2022, al existir errores materiales de transcripción, del texto refundido realizado por el arquitecto Arturo Álvarez Labarga.

Segundo.- Publicar la aprobación definitiva de la modificación puntual de la ordenación detallada del Plan Parcial del Sector S.1.3, en sesión plenaria de fecha 24 de mayo conforme al documento técnico redactado por D. Juan Carlos Almoguera”.

Publicación del documento normativo:

Ordenanza de vivienda colectiva de protección y libre (R.P.V.L) Y (R.P.V.P) con tolerancia de vivienda unifamiliar (RU) Manzanas RP +RU 9-11 Y 14 (incorporadas determinaciones de modificación 09/2020.

Artículo 3.1 Definición.

3.1.1. Se define como Zona de Vivienda Plurifamiliar con tolerancia de Unifamiliar, las manzanas y parcelas en la que se establece una tipología de edificación Aislada y Exenta, en bloques aislados o agrupados, con ocupación parcial de parcela y generación, en consecuencia, de espacios libres, 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>

tendrán el carácter de propiedad privada comunitaria y tolerancia de vivienda unifamiliar en parcela individual o en división horizontal tumbada.

3.1.2. -Por tanto, las TIPOLOGÍAS son:

-A) RESIDENCIAL V. PLURIFAMILIAR (RP).

-1A-RPVL,- Residencial Plurifamiliar de Vivienda Libre.

-2A-RPVP.- Residencial Plurifamiliar de Vivienda de Protección.

-B) RESIDENCIAL V. UNIFAMILIAR (RU).

-1B-RUVL.- Residencial Unifamiliar Vivienda Libre, en parcela independiente o división horizontal tumbada.

-2B-RUVP.- Residencial Unifamiliar Vivienda con Protección en parcela independiente o división horizontal tumbada

3.1.3. La parcela mínima se establece en 500 metros cuadrados para vivienda colectiva, si se hace vivienda unifamiliar en 200 metros cuadrados y en caso de que estas se hagan en división horizontal tumbada la parcela mínima será de 500 metros cuadrados, en las que se permitirá realizar edificios compuestos de viviendas unifamiliares con una superficie mínima de 85 metros por vivienda.

3.1.4. Las alineaciones exteriores de las edificaciones son las de los solares respectivos.

Artículo 3.2 Altura Máxima.

3.2.1. La altura máxima de las edificaciones se establece en tres plantas más (B+II) y una distancia métrica máxima hasta la altura de cornisa de:  $A = 1.00 + 3.5 + 2 \times 3 = 10.50$  m,

3.2.2. El nivel de la planta baja se podrá elevar 1.00 m. hasta la cara inferior del forjado, como máximo, sobre el nivel de la rasante del terreno a lo largo de toda la línea de la edificación, pudiendo escalonarse la construcción.

Se tendrán presentes los condicionantes de usos y construcciones derivada de la afección por riesgo de inundabilidad conforme a lo establecido en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio

Artículo 3.3 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

3.3.1. Por encima del último forjado de techo de la tercera planta solo podrán realizarse los remates de escaleras y eventuales ascensores, así como los elementos pertenecientes a las instalaciones de la vivienda cuya ubicación se requiera en esa posición. Se podrán construir cubiertas inclinadas con una pendiente no superior a los 30° medidos desde la cornisa exterior de la cara superior del forjado de techo de la segunda planta.

3.3.2. Se tolerará el uso y aprovechamiento de los espacios residuales bajo cubierta destinándose a trastero o integrados a piezas de la vivienda localizados en la planta inferior de la vivienda. En este caso, se admitirá que ventilen e iluminen mediante huecos en el plano de la cubierta inclinada (claraboyas o ventanas basculantes) pero no construcciones tipo “mansarda” que sobresalgan del plano de cubierta, computando edificabilidad, son sobrepasar el volumen máximo autorizable

Artículo 2.4 Cuerpos Volados

2.4.1. Podrán realizarse cuerpos Volados cerrados y abiertos, tanto hacia el interior de la parcela privada como en las fachadas que dan a la vía pública, con una proporción máxima de los cerrados de 2/3 de la longitud de la fachada concreta y con una dimensión máxima de vuelo de 1.00 m. medido sobre las alineaciones de las fachadas.

Subsidiariamente se aplicará lo establecido por el planeamiento general.

**Artículo 2.5 Ocupación Máxima de Parcela**

2.5.1. La edificación no podrá ocupar una superficie en planta superior al ochenta por ciento (80%) de la manzana, debiendo destinarse el resto a espacios libres de uso privado comunitario

2.5.2. Los garajes subterráneos no se consideran como ocupación en planta, siempre que sean transitables en el espacio libre de la manzana.

**Artículo 2.6 Edificabilidad Máxima.**

2.6.1. La superficie edificable máxima por manzana o parcela sobre rasante (sin computar, obviamente, el semisótano), será la fijada en las fichas que se adjuntan.

**Artículo 2.7 Retranqueos.**

2.7.1. La línea exterior de la edificación deberá retranquearse 3.00 metros respecto a la alineación oficial. En el caso de parcelas en esquina, se retranqueará solamente a hacia la calle de mayor longitud. En RU, para los cuerpos de edificación no destinados a vivienda (garaje, con la limitación del 50% de la longitud de fachada y usos complementarios autorizables) podrán situarse sobre la lineación oficial en la planta baja exclusivamente con una altura de coronación de 4.00 metros En RP, la línea exterior de la edificación seguirá las alineaciones exteriores coincidentes con las aceras en, al menos, el 70% de las líneas de fachada a calles.

La determinación de la calle de la que se mantendrá el retranqueo en el caso de esquinas, podrá admitir alternativas razonadas por razones de funcionalidad, seguridad o eficiencia energética, debiendo ser razonado suficientemente el en proyecto de edificación principal o de reforma en su caso

**Artículo 2.8 Cerramientos.**

2.8.1. Los cerramientos de parcela podrán tener una altura máxima de tres metros (3,00 m). Zócalo macizo y opaco hasta 1.20 m, y resto 1,80 m. con tratamiento de celosías diáfanas y/o ajardinadas con setos vegetales.

Se admitirán soluciones alternativas por razones de funcionalidad, seguridad o eficiencia energética, debiendo ser razonado suficientemente el en proyecto de edificación principal o de reforma en su caso.

**Artículo 3.9 Aparcamiento.**

2.9.1. Será obligatoria la reserva de una (1) plaza de aparcamiento por cada vivienda o cien (100) metros cuadrados construidos.

2.9.2. Esta dotación de aparcamientos, se ubicará en sótano o semisótano con una altura máxima sobre rasante de 1.50 m. o en los espacios libres interiores de las parcelas privadas. En el caso de situarse sobre rasante si se pretende cubrir, será de aplicación lo establecido para los retranqueos, ocupación y edificabilidad máximas.

Se tendrán presentes los condicionantes de usos y construcciones derivada de la afección por riesgo de inundabilidad conforme a lo establecido en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio

**Artículo 3.10 Espacios Libres Privados.**

Se consideran espacios libres privados, a los que resultan en el interior de las parcelas una vez edificadas y estarán destinados y vinculados a un uso deportivo, ocio al aire libre, así como ajardinamiento y a la estancia de personas, incluso zonas de aparcamiento en superficie.

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.

Artículo 3.11 Ordenaciones Volumétricas alternativas.

Con los requisitos establecidos en el artículo 28 de la Ley 2/98 LOTAU se podrán formular Estudios de Detalle que afecten a cada manzana.

Artículo 3.12. Usos Complementarios (\*).

3.12.1 Se consideran compatibles los usos terciario y dotacional (conforme definición de anexo I del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, siguientes, en función de su posición en el edificio y la condición de edificio de uso varios o compartido o edificio exclusivo.

3.12.2 Se adecuarán a la ordenanza volumétrica del Sector y la particular del uso del P.G.O.U.

3.12.3 La edificabilidad consumida por el uso compatible no podrá nunca, mermar la destinada a la construcción destinada a viviendas bajo algún régimen de protección pública.

Uso Terciario (T).

En edificio compartido:

Plantas bajas con acceso independiente desde la vía pública.

- Comercial de servicios y venta al menor considerables como inocuas, transformación artesanal y venta de productos alimenticios

- Recreativo (Hostelero): bares, cafeterías y restaurantes.

- Oficinas.

Plantas de Piso con acceso independiente desde la vía pública.

- Comercial de servicios y venta al menor considerables como inocuas.

- Recreativo (Hostelero): bares, cafeterías y restaurantes.

- Oficinas.

Plantas Bajas con acceso compartido con vivienda.

- Oficinas.

Plantas de Piso con acceso compartido con vivienda.

- Oficinas.

En edificio exclusivo.

Todas las plantas

- Comercial de servicios y venta al menor considerables como inocuas

- Recreativo (Hostelero): bares, cafeterías y restaurantes

- Oficinas

Uso Dotacional (D).

En edificio compartido:

Plantas bajas con acceso independiente desde la vía pública.

- Uso Educativo (DEDU):

- Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE):

- Uso Sanitario-Asistencial (DSA):

- Uso Administrativo-Institucional (DAI):

Plantas de Piso con acceso independiente desde la vía pública.

- Uso Educativo (DEDU):

- Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE):

- Uso Sanitario-Asistencial (DSA):

- Uso Administrativo-Institucional (DAI):

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.

Plantas Bajas con acceso compartido con vivienda.

- Uso Educativo (DEDU):
- Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE):
- Uso Sanitario-Asistencial (DSA):

Plantas de Piso con acceso compartido con vivienda.

- Uso Educativo (DEDU):

En edificio exclusivo.

Todas las plantas.

- Uso Educativo (DEDU):
- Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE):
- Uso Sanitario-Asistencial (DSA):
- Uso Administrativo-Institucional (DAI):

Artículo 3.13 Segregación de parcelas.

Tipos de segregación.

Se permite la segregación de una finca matriz siempre y cuando alguna de las parcelas resultantes tenga asignada y escriturada, la condición de su tipología VP (Vivienda Protegida) es decir, que garantice la posibilidad de materialización de la totalidad de la edificabilidad protegida que el plan parcial dicta.

Dos tipos de segregación:

TIPO A.- La segregación permitirá la separación de la edificabilidad libre de la protegida, en las parcelas resultantes, de tal manera que en la parcela resultante solo existirá edificabilidad VL (Vivienda Libre) y en el resto de finca matriz solo existirá edificabilidad de VP (Vivienda Protegida), o viceversa.

La parcela a la que se destine uso de Vivienda Protegida, desarrollara un ESTUDIO VOLUMÉTRICO para garantizar la viabilidad geométrica y el cumplimiento de las ordenanzas urbanísticas municipales, justificando la posibilidad de materialización de la totalidad de la edificabilidad protegida con al menos 1 de las tipologías para V. Protegida.

Frente mínimo.

Plurifamiliar 10 metros.

Unifamiliar 6 metros en parcela independiente o 10 metros en división horizontal tumbada.

En caso de que se pretenda desarrollar exclusivamente la edificabilidad libre se deberá realizar previamente este tipo de segregación.

TIPO B.- La segregación que vuelva a distribuir ambas edificabilidades VL y VP, en las parcelas resultantes, deberán distribuirlas proporcionalmente a las superficies (m<sup>2</sup>) de suelo que encierren las nuevas parcelas y también desarrollaran un ESTUDIO VOLUMÉTRICO para garantizar la viabilidad geométrica y el cumplimiento de las ordenanzas urbanísticas municipales. justificando la posibilidad de materialización de la totalidad de la edificabilidad protegida con al menos una de las tipologías para V. Protegida.

Frente mínimo.

Plurifamiliar 10 metros.

Unifamiliar 6 metros en parcela independiente o 10 metros en división horizontal tumbada.

Las condiciones de las parcelas resultantes de operaciones de segregación o agregación deberán ser comunicadas al registro de la propiedad para la anotación marginal de los aprovechamientos y tipologías asignadas, así como la condición de indivisibilidad en su caso.

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.

**Artículo 3.14. Agregaciones.**

En parcelas colindantes se admitirán agregaciones previas para nueva constitución de límite de propiedad o posterior segregación, conforma a lo establecido en el artículo anterior, tomando como resultante la simple suma de las edificabilidades y tipologías asignadas en el proyecto de reparcelación

Las condiciones de las parcelas resultantes de operaciones de segregación o agregación deberán ser comunicadas al registro de la propiedad para la anotación marginal de los aprovechamientos y tipologías asignadas, así como la condición de indivisibilidad en su caso.

**9. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y LÓGICA SECUENCIAL.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 30 del TRLOTAU, los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir un informe de sostenibilidad económica basado en la evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de las infraestructuras y servicios.

Esta modificación, por la materia de que es objeto, no requiere una evaluación específica de esta materia.

**10. TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA DEL DOCUMENTO.**

El presente documento constitutivo de una Modificación del Plan Parcial del Sector S.13 del P.G.O.U. de deberá someterse a la tramitación administrativa oportuna para innovaciones que afectan a determinaciones correspondientes a la ordenación detallada, hasta la obtención de su aprobación definitiva.

Dado que el P.P. S.1.3. hace distinción de las determinaciones de OD según artículo 24 del TRLOTAU.

**11. FUERA DE ORDENACIÓN.**

Todas las edificaciones existentes, con anterioridad a la aprobación definitiva de la presente modificación, que no cumplen con sus determinaciones, no tendrán consideración de estar fuera de ordenación por razón de la aplicación de esta modificación.

**12. 11.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.****PLANOS DE INFORMACIÓN.**

La presente modificación de planeamiento no requiere de Planos de Información.

Catálogo de suelo público de uso residencial.

Esta modificación no afecta a las determinaciones del Catálogo de Suelo Residencial Público del Plan General vigente.

**CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.**

Esta modificación no afecta a las determinaciones del Catálogo de Bienes Protegidos.

**PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esta modificación de planeamiento no requiere de planos de Ordenación.

Solo afecta a la documentación escrita del P. Parcial.

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 10 de febrero de 2023.- La Alcaldesa.- Doña Rosa Melchor Quiralte.

**Anuncio número 499**

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.dipuocr.es>