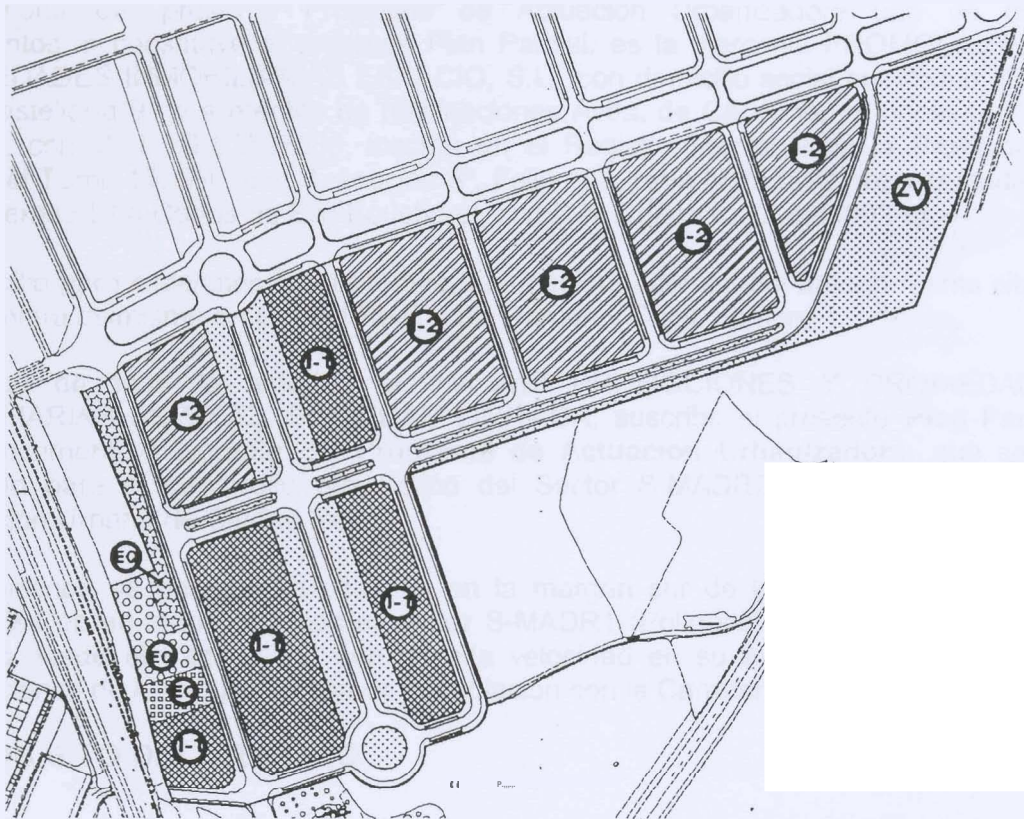


PLAN PARCIAL (REFORMADO Y REFUNDIDO)

JULIO 2003



SECTOR S-MADR2 CIUDAD REAL

Referencia

0115 PAU

Fecha

MARZO-2008

PLAN PARCIAL REFORMADO Y REFUNDIDO SECTOR S-MADR2

DILIGENCIA.- Para hacer constar que este documento ha
aprobado definitivamente, por acuerdo del Pleno de

24 JUL 2003



LA TÉCNICO JURÍDICO DE
PLANIFICACIÓN Y OPERACIONES
ESTRATÉGICAS
Fdo. Luisa María Márquez Marzano

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

1.1. PROMOTOR

El promotor del presente Programa de Actuación Urbanizadora uno de cuyos documentos lo constituye el presente Plan Parcial,

El domicilio para citaciones y solicitud de información, además del anteriormente citado, se encuentra asimismo en

En virtud de todo lo anterior,

suscribe el presente **Plan Parcial** como documento integrante del **Programa de Actuación Urbanizadora**, que se ha elaborado para el desarrollo urbanístico del Sector S-MADR2 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real.

Estos terrenos se encuentran situados en la margen sur de la carretera de Carrión, colindantes en su lado norte con el sector S-MADR1 (Polígono Industrial Avanzado), y limitando desde el trazado del tren de alta velocidad en su extremo oeste hasta las inmediaciones de la circunvalación de la población con la Carretera N-420 por el este.

1.2. OBJETO DEL TRABAJO

Se redacta el presente **Plan Parcial** como documento integrante del **Programa de Actuación Urbanizadora** e instrumento necesario de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, en adelante P.G.O.U.*, para el Sector S-MADR2 puesto que, de acuerdo con sus determinaciones, este queda clasificado como SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO, de **uso característico industrial**.

Por tanto, el Sector S-MADR2 se define en el Plan General con objeto de prever una zona de suelo industrial de nueva creación al sur de la salida del núcleo urbano hacia Carrión.

* Plan de Ordenación Municipal en los términos establecidos en la Ley 2/1.998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

1.3. LEGISLACIÓN APLICABLE

Como texto de obligada referencia en competencias urbanísticas nos encontramos con la citada Ley 2/1.998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en adelante L.O.T.A.U..

Debe tenerse en cuenta que la vigencia y aplicación de los artículos 51.1.2, letras d) y e), 69.2, 31.3, 118.2 – en cuanto al inciso: "sin consideración del aprovechamiento urbanístico patrimonializable en virtud de la ejecución del planeamiento de que se trate" – y 152.3.a), de la LOTAU se encuentra suspendida en virtud del recurso de constitucionalidad número 958/1998, admitido a trámite por providencia del Tribunal Constitucional de 29 de septiembre de 1.998. La suspensión rige para terceros desde el día 07 de octubre de 1.998, fecha de su inserción en el B.O. E.

Además constituyen legislación supletoria los siguientes cuerpos legales:

- **Ley estatal 6/1998**, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante LS1998), en cuanto sea de aplicación al presente PAU y no se oponga a la LOTAU (por aplicación de la Disposición Derogatoria Única 2).
- Articulado vigente del **Texto Refundido de la Ley estatal del Régimen del Suelo y de la Ordenación Urbana de 1.992** (aprobado por Real Decreto Legislativo 111992, de 26 de junio) (en adelante TRLS1992), en cuanto sea de aplicación al presente PAU y no se oponga a la LOTAU (por aplicación de la Disposición Derogatoria Única 2 LOTAU) ni a la LS1998 (por aplicación de la Disposición Derogatoria Única 1 LS1998).
- **Texto Refundido de la Ley del Régimen del Suelo y de la Ordenación Urbana de 1.976** (aprobado por Real Decreto Legislativo 134611976, de 09 de abril) (en adelante TRLS1976), como legislación supletoria vigente por la STC 6111997, en cuanto sea de aplicación al presente PAU y no se oponga a la LOTAU (por aplicación de la Disposición Derogatoria Única 2 LOTAU) ni a la LS1998 (por aplicación de la Disposición Derogatoria Única 1 LS1998).
- Deben tenerse en cuenta también aquellas disposiciones reglamentarias no contradictorias con la LOTAU, en concreto:
 - **Reglamento de Planeamiento Urbanístico.**
 - **Reglamento de Gestión Urbanística.**
 - **Reglamento de Disciplina Urbanística.**

Introduciéndonos en la ley autonómica de aplicación directa (L.O.T.A.U.), en su artículo 26 Los Planes Parciales, establece:

1. Los Planes parciales tienen por objetivo la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido ya en los Planes de Ordenación Municipal y el complemento y la mejora de la establecida en éstos, con el objeto de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, justificándose en las directrices garantes del modelo temtonal establecido en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal.

2. Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

probado definitivamente, por acuerdo del pleno de 24 JUL 2003



- a) El trazado de la **red de comunicaciones** propias del sector, detallando sus alineaciones y **rasantes** y las características de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan de Ordenación, de acuerdo a la secuencia lógica de su desarrollo prevista en la letra c) del número 1 del artículo 24.
- b) La **división en zonas de ordenación urbanística**, señalando los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.
- c) La **división**, en su caso, **en unidades de actuación**, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.
- d) La **fijación de reservas para dotaciones públicas** de acuerdo a los estándares mínimos establecidos en esta Ley.
- e) La precisión de las **características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica** y de aquellos otros servicios que, en su caso, el Plan de Ordenación Municipal hubiera previsto, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.

Por otro lado, en su **artículo 38 La elaboración, tramitación y aprobación de los Planes Parciales, determinados Planes Especiales y los Estudios de Detalle**, reza:

1. La **elaboración y tramitación** de los Planes Parciales, ... de iniciativa municipal o particular, se regirán por las siguientes reglas:

a) **Los particulares podrán promover Planes Parciales** y Especiales en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las unidades de actuación del Plan que promuevan. Sólo la Administración, de oficio, podrá promover y aprobar tales Planes con independencia y anterioridad a los Programas.

b) Una vez redactados los Planes, la Administración actuante los someterá a **información pública durante 20 días**, mediante anuncio en el Diario Oficial de la Comunidad y uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad. Cuando se tramiten junto con Programas de Actuación Urbanizadora, serán aplicables las reglas correspondientes a éstos.

En los municipios menores de 20.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el número 1 del artículo 24, especialmente a las previstas en sus letras c) y f), salvo en los casos en que exista equipo técnico cualificado. No obstante, se comunicará la Comisión Provincial de Urbanismo. En los restantes Municipios la emisión de dicho informe corresponderá a los servicios técnicos municipales.

2. La **aprobación definitiva** de los Planes a que se refiere el número anterior corresponderá al Ayuntamiento-Pleno. Cuando los Planes Parciales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

24 JUL 2003



3. Los planes parciales, especiales y estudios de detalle a que se refiere el número 1 de este artículo no requerirán de aprobación inicial previa al sometimiento al trámite de información pública. El plazo de la aprobación definitiva será tres meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente para su otorgamiento.

El plazo correspondiente a los diferentes trámites administrativos previos y necesarios para la conformación plena del expediente no podrá ser superior a un mes.

En definitiva, ello da lugar a que, a la vista de lo anterior y de lo también dispuesto en la L.O.T.A.U., artículos 109 y 110, se prevea un Programa de Actuación Urbanizadora del cual forma parte el presente Plan Parcial como instrumento de ordenación previo y necesario.

1.4. SITUACIÓN Y LÍMITES DEL SECTOR A-MADR

Se repite aquí lo señalado en el Programa de Actuación Urbanizadora como descripción pormenorizada del sector que nos ocupa.

Así, el Sector S-MADR 2 se encuentra situado al este del casco urbano de Ciudad Real, entre el límite sur del sector S-MADR1 (Polígono Industrial Avanzado), el límite norte del suelo rústico, este con la circunvalación de la carretera nacional N-420 y limitado por su extremo oeste con el trazado del tren de Alta Velocidad (AVE).

Su superficie es de 228.139 m² y, como ya se ha indicado, el uso predominante previsto es el industrial.

Sus límites son los siguientes:

Norte: Sector S-MADR.I P.G.O.U., Parque Industrial Avanzado.

Sur: Parte del polígono 19 y 20 del Catastro de Rústica.

Este: Nueva circunvalación de Ciudad Real, carretera nacional N-420 (Córdoba-Tarragona).

Oeste: Suelo dotacional con uso polivalente público y terraplenado de la zona de andenes y vías del ferrocarril de Alta Velocidad (AVE).

En lo que se refiere a los accesos, siete de éstos en dirección norte-sur, se prevén desde el actual polígono industrial Avanzado (en construcción), uno de ellos clasificado como Sistema General. Además el Plan General contempla entre sus determinaciones otros dos accesos por el límite sur, uno desde un puente bajo vía del Ave y otro la conexión con un camino asfaltado por suelo rústico.

Así mismo, y según lo recogido en la Memoria del Programa de Actuación Urbanizadora del que forma parte este Plan Parcial, el ámbito para el desarrollo del mismo coincide estrictamente con el determinado en la correspondiente ficha del Sector S-MADR2 del Plan General de Ciudad Real.

Establecidas las condiciones y características del Sector S-MADR2 en el Plan General (ficha del Sector del Suelo Urbanizable Programado), se ha procedido a su delimitación precisa mediante la elaboración del levantamiento topográfico formado por la documentación gráfica y el listado de puntos siguientes:



LA TÉCNICO JURÍDICO DE
PLANIFICACIÓN Y OPERACIONES
ESTRATÉGICAS
Edu. Luisa María Márquez Manzanares

LISTADO DE PUNTOS

Nº PUNTO	COORD X	COORD Y	COORD Z
1	641,61	1293,45	100,23
2	662,81	1301,76	100,47
3	683,14	1318,18	100,69
4	764,09	1357,77	101,17
5	804,51	1377,53	101,15
6	806,86	1378,68	101,16
7	839,74	1394,76	103,62
8	965,26	1431,57	100,53
9	991,3	1439,2	100,53
10	1091,41	1468,56	103,3
11	1117,45	1476,2	103,19
12	1214,48	1504,65	103,76
13	1332,7	1539,32	102,07
14	1357,65	1546,64	102,51
15	1478,28	1581,8	103,09
16	1381,16	1339,11	102,745
17	929,83	1206,78	99,49
18	990	1004,07	99,72
19	984,16	979,72	100,06
20	973,17	972,98	100,11
21	935,51	961,79	100,41
22	869,22	942,08	100,55
23	804,75	922,91	101,54
24	772,91	914,83	101,32
25	710,88	921,98	100,7
26	703,62	942,94	100,54
27	676,09	1069,98	99,84
28	660,65	1118,82	100,08
29	701,95	1132,38	100,33
30	677,21	1198,42	101,24
31	653,52	1261,64	100,23

DILIGENCIA.- Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente, por acuerdo del Pleno de fecha

24 JUL 2003



ABOGADO TÉCNICO JURÍDICO DE
URBANIZACIÓN Y OPERACIONES
ESTRATÉGICAS
Fga. Luisa María Márquez Marzane

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

El artículo 58.2.b) del Reglamento de Planeamiento señala que la Memoria de los planes parciales incluirá en su información urbanística los estudios que sean necesarios en orden a considerar todos los aspectos que puedan condicionar la estructura urbanística del territorio y, en todo caso, los que se indican a continuación.

2.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

Los terrenos que se ordenan en el presente Plan Parcial están situados, como ya se ha indicado, al este de la población y comprendidos entre el límite sur del sector S-MADR1 (Polígono Industrial Avanzado), el límite norte del suelo rústico, este con la circunvalación de la carretera nacional N-420 y limitado por su extremo oeste con el trazado del tren de Alta Velocidad (AVE).

Se trata de una **zona llana**, sin accidentes naturales destacables.

2.1.1. GEOLOGÍA

La zona en concreto tiene una estructura geológica común a muchas zonas de nuestro entorno con las siguientes características:

- capa de tierra vegetal con espesores entre 30 y 70 cm.
- costra laminar calcárea de potencia aproximada 50 cm con una consistencia considerable.
- estrato margoso-calizo moderadamente cementado cuyo espesor varía entre 1 y 2 metros.
- en la base de la última capa citada aparecen nódulos columnares de material calizo más o menos pulverulentos o consistentes que penetran en los sedimentos arcillosos que están debajo.

2.1.2. GEOTECNIA

En lo relativo a los trabajos de zanjeo y explanación no parece que el terreno presente gran dificultad pues la costra calcárea proporciona un buen apoyo para terraplenes y firmes de viales y **presenta** un buen comportamiento para garantizar la estabilidad de taludes en zanja.

Sólo en **zonas** en las que la costra tenga un espesor y dureza considerable puede ser necesario el empleo de punteros para extraerla.

Como material para la formación de la explanada de los viales, y por la experiencia en suelos **similares** en otros puntos cercanos, es de esperar que el terreno existente tenga únicamente **características** de suelo tolerable ($CBR < 3$). Por tanto, mediante las obras de urbanización habrá que mejorar las características de la explanada para que, al menos, **alcance** las **características** de **suelo adecuado** explanada E I $\Rightarrow 5 < CBR < 10$).

2.1.3. TOPOGRAFÍA

Topográficamente consideramos que los terrenos están situados en un llano sin desniveles apreciables pues las curvas de nivel oscilan entre la cota 630 (en la zona este) y la cota 628 (en la zona oeste).

Por tanto, podemos decir que la pendiente ascendiente predominante está en la dirección que va de la zona oeste a la este, siendo esta pendiente media inferior al 3 ‰.

2.1.4. HIDROLOGÍA

En lo que respecta al nivel freático sabemos que en la zona hay **pozos** y restos de antiguas norias con profundidad de entre 8 y 12 metros con agua a unos 7 metros.

Por tanto, dado que es previsible que no haya que llegar a excavaciones de más de 5 metros de profundidad, parece poco probable que aparezca agua en las zanjas que se ejecuten así como que las obras puedan afectar al caudal de las extracciones existentes.



24 JUL 2003

LA TÉCNICO JURÍDICO PLAN PARCIAL DE PLANIFICACIÓN Y OPERACIONES DE ESTRATEGIAS
ENG. LUISA MARÍA MARTÍN MARRASO

2.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

2.2.1. USOS

Los terrenos incluidos en el Sector S-MADR2 proceden de suelos clasificados en el anterior Plan General como no urbanizables. Por tanto, han estado destinados en su mayor parte a usos agrícolas que tienen la consideración de terrenos de secano.

Además, es de señalar aquí la existencia de alguna edificación de uso indefinido y unas instalaciones relacionadas con la doma y explotación caballar.

2.2.2. EDIFICACIONES

Dentro de este sector de planeamiento existen diversas edificaciones cuya ubicación, según el parcelario catastral, y descripción es la siguiente:

PARCELA 62

CONSTRUCCIONES: Casa y construcciones anejas.

PARCELA 70

CONSTRUCCIONES: Construcción anteaja antiguamente de uso agrícola abandonada.

PARCELA 89

CONSTRUCCIONES: Casa y construcciones anejas.

PARCELA 98

CONSTRUCCIONES: Casa y establos y porches destinados a la cría caballar.

2.2.3. INFRAESTRUCTURAS

Dentro del Sector no existen zonas pavimentadas, sólo existen caminos que dan acceso a las diferentes propiedades.

El camino que une dos túneles bajo la vía del AVE se encuentra asfaltado

El sector queda atravesado en su sentido norte sur por el Colector Este-Sur con dos pozos en su interior. Esta infraestructura se utilizará para el saneamiento de todo el sector. Además existe otro pozo de saneamiento en las inmediaciones de los chalets que se ubican en el extremo sur del sector.

Existe una conducción de agua potable, con dirección a Miguelturra, con una longitud de 335 m.l. que discurre parcialmente por el vial V4 proyectado.

Existen igualmente, dos líneas de media tensión 15/20kV sobre postes de hormigón y metálicos, procedente del Polígono industrial avanzado y en dirección a Santa Teresa. Esta línea viene enterrada desde el propio polígono, y nos veremos obligados a recuperar el subterráneo, realizar empalmes con la línea ya enterrada y mantener esta situación hasta abandonar los terrenos objeto de urbanización. Esta línea será independiente del circuito de media tensión que da servicio al polígono según instrucciones propias de la compañía distribuidora de la zona.

En cuanto a la línea de teléfonos existente y que circula por terrenos a urbanizar, nos obliga igualmente a enterrar ésta. Para ello, se realizará canalización similar a la que se

7 JUL 2003

realiza por el vial V1 del polígono, con **zanja en similares** características **y arquetas** que posibiliten la incorporación de éstas líneas **a la canalización a** ejecutar.

Así mismo existe algún pozo fruto de **la actividad agrícola que se** desarrolla en el sector.

2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

A continuación se adjunta listado de las parcelas que pertenecen a los Polígonos catastrales n° 19 y 20 de rústica e integran el Sector S-MADR2, con su superficie catastral, su superficie real cuando queda íntegramente incluida dentro del ámbito, medida "in situ", en otro caso, la incluida en el sector y los titulares catastrales.

Así mismo, se acompaña relación de los actuales propietarios que el promotor del expediente conoce, a efectos informativos:

teriormente
determinaciones

la ordenación
que no ha sido
determinadas

ITA

tor, los datos
de los datos y
la de agrupar

ordenación se
en cuenta que
S-MADR 1 y

dispositos en
L, según las
in de Sistema
El segundo se
sta

gano S-MADR
eriza con el
s ajes de los

una de las
damente, así y
L, sin que por
ignora

En lo que respecta a las **fincas y titulares registrales**, y dado que en este momento no es necesario el conocimiento de los derechos que en el Registro de la Propiedad pueden verse afectados por el Programa, nos remitimos al **Proyecto de Reparcelación** que, en su día, será formalizado ante este Ayuntamiento. **DILIGENCIA.** Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente, por acuerdo del Pleno de fecha

24 JUL 2003



LA TÉCNICO JURÍDICO DE
PLANIFICACIÓN Y OPERACIONES URBANÍSTICAS
Fdo. Luisa María Márquez Morán

3. ORDENACIÓN PROPUESTA

De acuerdo con lo establecido en los artículos 26 de la L.O.T.A.U., citado anteriormente, y 45 del Reglamento de Planeamiento se describen a continuación las determinaciones específicas del Plan Parcial que nos ocupa.

Así, este Plan Parcial cumple con lo legislado pues, tiene por **objeto** la ordenación **detaillada** de un sector completo de suelo urbanizable (sector S-MADR2) que no ha sido **establecida en el Plan General y sin representar modificaciones** de las determinaciones del Plan General (artículos 39.1 y 17.8) b) de la L.O.T.A.U.

1 . CRITERIOS DE DISEÑO Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La solución propuesta responde a los condicionantes propios del sector, los datos recogidos en la información y los criterios de diseño adoptados. A la vista de los datos y condicionantes recogidos en los apartados anteriores se ve la conveniencia de agrupar los diferentes criterios de diseño.

Analizada toda la Información y estudiadas las posibles alternativas de ordenación se propone la estructura urbanística que se describe a continuación teniendo en cuenta que el Sector que nos ocupa (S-MADR) constituye, junto con los Sectores S-MADR 1 y A-MADR, la propuesta de suelo Industrial contemplada por el Plan General.

3.1.1. CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA TOPOGRAFÍA

Este aspecto no condiciona la ordenación del sector al ser prácticamente llano.

3 . . CRITERIOS Y DESCRIPCIÓN DE LA RED DE COMUNICACIONES

El Sector se ordena por medio de dos sistemas de viarios principales dispuestos en dirección norte-sur y este-oeste respectivamente. El primero que, según las determinaciones del Plan General, incluye una calle con la consideración de Sistema General configura como la vía de acceso principal desde la ciudad. El segundo se proyecta como la vía principal estructuradora del sector en dirección este-oeste.

La zona sólo tiene acceso desde las diferentes calles ejecutadas en el polígono S-MADR 1 (Polígono Industrial Avanzado) actual y desde un túnel bajo el Ave que enlaza con el camino asfaltado hacia Miguelturra. Para ello se ha continuado con los ejes de los viales que se han originado en la ejecución de citado polígono.

Ya en el interior del Sector, la modificación del viario propuesta es una de las prerrogativas que pueden adjudicarse los Planes Parciales, siempre justificadamente, tal y como regula la ficha correspondiente del P.G.O.U. al sector que nos ocupa, sin que, por tanto, pueda considerarse como alteración de las determinaciones del Plan General.

En este sentido, se ha ampliado la calle 8 de dirección este-oeste, mejorando con esto último la circulación rodada, tanto en el ancho útil de calzada como en la disposición de algunas plazas de aparcamiento, en batería en lugar de la propuesta en línea. Además deja una mediana de 9 metros de anchura con dos bandas de aparcamiento lateral en fila de 2,5 metros y una zona verde intermedia de 4 metros con el fin de ubicar en ella toda la Señalética que caracterice y oriente el polígono. Esta vía se constituye en eje vertebrador del todo el Sector con una anchura total de 38,00 y 39,00 metros.

Por tanto, queda definida toda la red de comunicaciones con detalle en sus alineaciones y rasantes y conexiones, tal y como se refleja en la documentación gráfica adjunta.

3.1.3. CRITERIOS Y DESCRIPCIÓN DE LA ZONIFICACIÓN

El polígono industrial existente en el margen derecho de la Carretera de Carrión está calificado con tipología de edificación industrial grado 1.

Las previsiones del Plan General respecto al desarrollo de este sector de suelo urbanizable de uso industrial se han hecho manteniendo esta misma tipología.

En el presente Plan Parcial Quedan definidas las **zonas de ordenación urbanística**.

En este sentido, se ha mejorado la propuesta del Plan General definida en los planos de **Calificación** y **Aprovechamientos** del Sector **S-MADR2**. Para ello, y tal y como admite la ficha del sector se han proyectado las dos tipologías industriales, **I-1 e I-2**, que el P.G.O.U. **señala**. Por supuesto, su ubicación se ha diseñado por manzanas completas y **sin alcanzar la edificabilidad máxima de la zona (95.939 u.a.u.t.c.)** establecida por el planeamiento superior.

Esta disociación permite mejorar la oferta de suelo industrial final recogiendo la demanda de **parcelas menores y con mayor aprovechamiento (500 m² con intensidad de 0,9 m²/m²)** tal y como la regula **tipología I-1**.

Estas futuras parcelas se sitúan de cara a la futura implantación de actividades minoristas.

Además esta mayor **compresión del** aprovechamiento **lucrativo industrial**, permite mejorar **el** trazado y dimensiones del viario. Redundando en lo **señalado** anteriormente, **permite** ensanchar el eje fundamental del sector, paralelo a la carretera de Carrión y de dirección este-oeste (calle **8**).

3.1.4. LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO

La estructura **viaria** principal antes descrita junto con otras **vías** orientadas en dirección norte-sur, además de la calle situada en el lindero sur del polígono, definen las 9 manzanas **calificadas** como uso predominante industrial. Con la única excepción de una **parcela** de suelo **dotacional** dentro de la manzana nº 1.

También se prevé una manzana, situada en el extremo este del Sector, en la que se ubica la reserva de suelo de **zona verde**. **Se proyecta** en el extremo este como **aran pulmón verde** del sector y una **pequeña** franja residual en el sur en el límite con el terreno **rústico**.

El resto de los espacios están destinados a uso de zona verde e integran, junto con los **viares**, el sistema de espacios libres de dominio y uso público.

La estructura **viaria** descrita define las alineaciones y **rasantes** oficiales de las manzanas **edificables** que son consecuencia de la ordenación adoptada en el Plan Parcial. Se recogen en el plano de ordenación correspondiente. No obstante, su concreción última se **efectúa** en la documentación del Proyecto de Urbanización que desarrolla el presente Plan Parcial.

3.1.5. DIVISIÓN EN UNIDADES DE ACTUACIÓN

Se ha optado por no dividir el sector en varias unidades de actuación, estableciendo una **única unidad de actuación** coincidente por tanto con la delimitación del sector. Dada la actual demanda de suelo industrial, **se piensa que el resultante de la actuación urbanizadora proyectada puede quedar absorbido sin dificultad.** **Para hacer constar que este** **aprobado definitivamente, por acuerdo del Pleno de fecha**

24 JUL 2003



4. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

4.1. DELIMITACIÓN DEL ÁREA

La delimitación del Sector se contempla en el plano correspondiente y comprende todo el sector S-MADR2 que ya se ha descrito suficientemente tanto en el presente documento como en el Programa de Actuación Urbanizadora.

Así mismo se contempla en los planos correspondientes el trazado de los distintos viales con el detalle de sus alineaciones y rasantes y su conexión con el Sistema General de comunicaciones considerado en el Plan General y con los viarios existentes.

En especial se han continuado los ejes de los viales del sector S-MADR1 ya ejecutado.

4.2. CALIFICACIÓN

Sabemos que, según el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento, una de las determinaciones de los planes parciales es la asignación de usos pormenorizados y la correspondiente delimitación de las zonas en las que se divide el territorio en razón de aquellos.

En este caso, la asignación de uso pormenorizado (tipología) se ha hecho teniendo en cuenta el uso global (predominante) que el Plan General fija para el sector, el industrial, y se ha elegido la tipología de Edificación Industrial en los dos grados 1 y 2 que define el Plan General, tal y como ha quedado explicitado anteriormente.

Como consecuencia de dicha calificación se concretan posteriormente las condiciones en las que se ha de desarrollar la actividad edificatoria y de uso.

4.3. DIVISIÓN EN UNIDADES DE ACTUACIÓN

Se prevé una única unidad de actuación cuya delimitación coincide con la del Sector por lo que se debe dar por repetido lo que se indica en el apartado 3.1.5.

4.4. RESERVAS PARA DOTACIONES

Así mismo, quedan fijadas las **reservas para dotaciones públicas** de acuerdo con los estándares que fija la L.O.T.A.U. en su artículo 31.

Según lo dispuesto en dicho artículo, en sectores de uso industrial o terciario, la reserva de suelo dotacional será como mínimo el 15 % de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

No obstante, puesto que el P.G.O.U. vigente en Ciudad Real estaba vigente con anterioridad a la L.O.T.A.U. y de acuerdo a la disposición transitoria segunda 1 conserva su vigencia hasta su revisión o total cumplimiento y considerando que el artículo 31 de la L.O.T.A.U. no está incluido en el Título Cuarto referente al Régimen Urbanístico de la Propiedad del Suelo, que es de directa aplicación, los casos en que el P.G.O.U. no



cumpliese con los estándares mínimos del citado artículo no impedirían su ejecución. Es el caso que nos ocupa que según la ficha del sector adjuntada en el plana 4 que prevé:

- Espacios libres: 25.513 m².
- Equipamiento: 10.051 m²
- Viario: 42.607 m²
78.171 m²

4.4.1. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

Según el Anexo del Reglamento de Planeamiento, se prevé que los viarios y los jardines constituyan el Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público. Respecto de estos últimos se fija una reserva del 10 % de la superficie total ordenada que, además, cumple con las condiciones indicadas en el artículo 4:

- superficie superior a 1.000 m².
- permite la inscripción de una circunferencia de diámetro superior a 30 m.
- tiene condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- tiene garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

U cumplimiento de estas condiciones se justifica porque la superficie computable de zonas verdes considerada en el sector S-MADR2 es de 25.542 m², que por tanto alcanza el 10 % de la superficie total del sector (22.814 m²) y los 25.513 m² previstos en el P.G.O.U. y porque los 25.542 m² se distribuyen en una Única zona cuya superficie es por tanto superior a 1.000 m² y con una dimensión mínima de 30 metros.

Esta superficie también cumple con lo especificado en el artículo 31 c) de la L.O.T.A.U. pues es superior a la reserva de zonas verdes que se indica en el mismo: dos tercios del 15 % de la superficie total ordenada, es decir el mismo porcentaje.

Conviene además señalar que existen otros 15.320 m² de zona verde dentro del ámbito de Sistemas Generales y la mediana de la calle 8.

4.4.2. SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

(Parque deportivo, equipamiento comercial y equipamiento social).

Según el artículo 11.2 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, el módulo mínimo de reserva para estas dotaciones era del 4 % de la superficie total ordenada que se vincula al uso industrial en el planeamiento de rango superior. Teniendo en cuenta que la superficie del Sector es de 228.139 m² resulta una reserva mínima de suelo para Servicios de Interés Público y social de:

$$228.139 \times 0,04 = 9.126 \text{ m}^2 \text{ que se distribuirían de la siguiente forma:}$$

En relación con ello, en el Plan Parcial se contempla una reserva de suelo de 10.120 m² que manteniendo los porcentajes anteriores se dividen en 4.048 m² para el parque deportivo, 4.048 m² para el equipamiento comercial y 2.024 m² para el equipamiento social y siendo la superficie total superior al límite mínimos fijado en el anexo del Reglamento de Planeamiento. Se ha propuesto una distribución entre uso deportivo, comercial y dotacional de acuerdo con las características y necesidades de la de la zona.

Ello se plantea, no obstante, para cumplir con lo indicado en el la ficha del sector adjuntada en el plano 4 que prevé:

- Equipamiento: 10.051 m²



24 JUL 2003

LA TÉCNICO JURÍDICO DE
IDENTIFICACIÓN Y OPERACIÓN DE
ESTRATEGIAS
E-16 LUISA MARÍA MARRUFO

Y siempre, según la argumentación anterior, aun siendo inferiores a lo exigido en el artículo 31 c) de la L.O.T.A.U. respecto de la reserva de suelo de equipamiento.

En lo que respecta al carácter de estas reservas de suelo dotacional, el Plan Parcial fija su consideración como suelo público, por tanto de cesión al Ayuntamiento. Y ello con independencia de que se vaya a seguir el procedimiento de reparcelación para gestionar el ámbito del Sector.

4.4.3. APARCAMIENTOS

En el presente Plan Parcial se prevé una superficie destinada a aparcamientos de uso público de 12.138 m².

Teniendo en cuenta que la superficie construida máxima fijada para el Sector es de 95.936 m² necesitaríamos, según el artículo 11.3 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, 959 plazas de aparcamiento. Por tanto, las 966 plazas proyectadas cumplen lo reglado.

Así mismo según el artículo 31.d) de la L.O.T.A.U. en zonas de uso global no residencial, la reserva de aparcamientos no será nunca menor de una plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable.

Con la superficie reservada de 12.138 m² tal y como se detalla en el plano nº 8 adjunto, las plazas obtenidas son 945 además de 21 plazas para minusválidos, es decir un total de 966. Esta dotación absorbería los requerimientos de 193200 m² de techo, más del doble del permitido en la totalidad del sector que es de 95.939 m².

En la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha y en el Decreto 158/1997 del Código de accesibilidad de Castilla-La Mancha se regulan las necesidades dentro de la accesibilidad urbanística los criterios para itinerarios peatonales accesibles y reservas de plazas de estacionamiento de al menos 1 cada 50 plazas a fracción. Las 21 proyectadas cumplen este criterio, además de cumplir con sus dimensiones, así mismo se ha cumplido con las anchuras, rebajes de acerado y cambios de textura en las inmediaciones de los pasos de peatones, tal y como se detalla en el Proyecto de Urbanización.

4.4.4. TERRENOS CON APROVECHAMIENTO ESPECIFICADO DE USO INDUSTRIAL

Considerados en los anteriores apartados todas las superficies cuyo uso no es el específico del sector, el resto del suelo se destina para uso Industrial en tipología de Edificación Industrial en grados 1 y 2 y se divide en 9 manzanas cuyas superficies son las siguientes:

EDIFICACIÓN INDUSTRIAL EN GRADO 1

MANZANAS	SUPERFICIE (m ²)	INTENSIDAD	AP. LUCRATIVO (m ² t)
M-1	4.277	0,9 m ² t / m ² s	3.849
M-2	17.394		15.654
M-3	10.693		9.623
M-5	8.545		7.690
TOTALES	40.909		36.816

DILIGENCIA.- Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente, por acuerdo del Pleno de fecha

24 JUL 2003



LA TÉCNICO JURÍDICO DE PLANIFICACIÓN Y OPERACIONES DEL PLAN PARCIAL
ESTRATÉGICAS
Fdo. Luisa María Jiménez

EDIFICACIÓN INDUSTRIAL EN GRADO 2

MANZANAS	SUPERFICIE (m ²)	INTENSIDAD	AP. LUCRATIVO (m ² t)
M-4	11.553	0,8 m ² t / m ² s	9.242
M-6	17.481		13.985
M-7	17.472		13.978
M-8	17.465		13.972
M-9	9.929		7.943
TOTALES	C		59.120

RESUMEN

TIPOLOGÍAS	SUPERFICIE (m ²)	INTENSIDAD	AP. LUCRATIVO (m ² t)
I1	40.989	0,9 m ² t / m ² s	36.816
I2	73.900	0,8 m ² t / m ² s	59.120
TOTALES	114.809		95.936

4.4.5. TRAZADO DE LAS REDES DE SERVICIOS URBANÍSTICOS.

El trazado de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y comunicaciones se contemplan en el Proyecto de Urbanización que también forma parte del Programa de Actuación Urbanizadora en el que se incluye el presente Plan Parcial. Por tanto, en lo que respecta a las características de dichas redes, hay que remitirse a los documentos que componen el citado Proyecto.

5. CUADROS DE SUPERFICIES Y CARACTERÍSTICAS

El siguiente cuadro resume la distribución de superficies por usos dentro del Sector A-MADR.

USO	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	% RESPECTO DE LA SUPERFICIE TOTAL
Industrial	114.808	50,32 %
Zonas Verdes	25.542	11,20 %
Equipamiento	10.120	4,44 %
Aparcamientos	12.138	5,32 %
Viarío	35.486	15,55 %
Sistemas Generales (z.verde)	15.166	6,65 %
Sistemas Generales (viarío)	14.878	6,52 %
TOTAL	228.139	100,00 %

DILIGENCIA.- Para hacer constar que este documento aprobado definitivamente, por acuerdo del Pleno de ...

24 JUL 2003



LA TÉCNICO JURÍDICO DE PLANIFICACIÓN Y OPERACIONES ESTRATÉGICAS
-16-
Firma: [Firma manuscrita]

CUADRO DE APROVECHAMIENTO

Según limita el Plan General, el aprovechamiento máximo del Sector A-MADR sería de **95.939 u.a.u.t.c.** (unidades de aprovechamiento del uso y tipología característicos), (m² edificables).

Este aprovechamiento se distribuye entre las dos tipologías edificatorias adoptadas tal y como indica el siguiente cuadro:

TIPOLOGÍA	SUP. SUELO m ² .	INTENSIDAD m ² /m ²	APROVECHAM. LUCRATIVO
Industrial Grado 1	40.909	0,9	36.816 m ² t
Industrial Grado 2	73.900	0,8	59.120 m ² t
		Total	95.936 m ² t

Con lo que queda comprobado que no se supera el aprovechamiento fijado en el planeamiento.

6. CESIONES OBLIGATORIAS AL AYUNTAMIENTO Y ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

El artículo 68 de la L.O.T.A.U. establece el régimen del suelo urbanizable y, por tanto, las obligaciones de los propietarios afectados entre las que se encuentra las cesiones de terrenos destinados a **viales, zonas verdes y dotaciones públicas a favor del Ayuntamiento.**

- Espacios libres (zonas verdes): 25.542 m².
 - Equipamiento: 10.120 m²
 - Viario: 47.624 m²
- 83.286 m²**

Así mismo procede indicar que se deben considerar las cesiones correspondientes al suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz de **materializar el 10 % del aprovechamiento tipo del área** que se concretará físicamente en el futuro Proyecto de Reparcelación se traduce en.

Sup. Total.	228.139 m ²
Sistemas Generales Existentes	656 m ²
Aprovechamiento Tipo	0,42174

$$\text{Cesión} = 0,1 \times 0,42174 \times (228.139 \text{ m}^2 - 656 \text{ m}^2) = \mathbf{9.594 \text{ u.a.u.t.c. (m}^2\text{t)}}$$

7. ORDENANZAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-MADR2

En lo que respecta a las Ordenanzas Urbanísticas se hace una remisión expresa a los correspondientes títulos y artículos de las Normas Urbanísticas (CONDICIONES DE USO Y DE LA EDIFICACIÓN) del Plan General teniendo en cuenta el uso predominante previsto en el Sector (Industrial) y las tipologías previstas (Edificación Industrial en grados 1 y 2). Reproduciendo a continuación lo referente a ello.

24 JUL 2003



PLAN PARCIAL
LA TÉCNICO JURÍDICO DE
PLANIFICACIÓN Y OPERACIONES

isalt-

TÍTULO SEGUNDO.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO II.-CALIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 2.2.2.- Calificación del suelo en función de sus usos urbanísticos

3. Los usos globales (predominantes) previstos por el Plan General son:

C.- USO INDUSTRIAL: Es aquel que permite la ubicación de actividades que tienen por finalidad llevar a cabo procesos de transformación, elaboración y almacenamiento de bienes, atendiendo a las incomodidades, efectos nocivos, daños que puedan ocasionar y tamaño de las instalaciones. Se distinguen las siguientes grupos:

TALLERES: comprende el conjunto de actividades industriales incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas que sean compatibles con otros usos no industriales por cumplir con las limitaciones relativas a la ubicación de la actividad (en planta baja, incluso patio de manzana), en la superficie útil máxima destinada a la actividad, según la definición contenida en el artículo 10.4.4 (50 m²), a la potencia máxima instalada (6 CV) y al nivel de ruidos (según lo establecida en la Ordenanza Municipal de Ruidos y demás normativa aplicable).

INDUSTRIA GENERAL: comprende el conjunto de actividades incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas que sean incompatibles con otros usos no industriales por no cumplir las limitaciones indicadas para los Talleres y que, por tanto, deben ubicarse en los suelos calificados al efecto.

INDUSTRIA SINGULAR: comprende las actividades que por su grado de insalubridad o peligrosidad deban situarse a más de 2000 metros de las áreas urbanas o urbanizables.

II).- Uso Predominante: Industrial,...

Usos Compatibles:

- Residencial: - Vivienda para el guarda (en plantas de piso general)
Dotacional: - Automóvil: 1 (en plantas baja, semisótano y sótano), 2 (en planta baja) y 3 (en plantas baja y primera).
- Administrativo: 2 (en plantas baja y primera).
- Comercial: 2, 3 y 4 (todos en plantas baja y primera).
- Establecimientos públicos, espectáculos y act. Deportivas: 3.3 (en planta baja) y 4, excepto salas de exposiciones, (en planta baja).
- Almacenaje.
- Hospedaje.
- Varios: 3, 4, 6 y 8.

Art. 2.2.3.- Calificación del suelo en función de la intensidad de su uso

1. Tipologías edificatorias en que se dividirá cada zona vinculada a un uso predominante, excepto en Zonas Verdes y Espacios Libres, Vías de Comunicación y Rural:

e) Edificación Industrial (I)

Es aquella edificación exenta o adosada, usual en las instalaciones industriales. Se establecen dos grados en función de sus aprovechamientos:

GRADOS	Parcela mín. m ²	Ocupación %	Nº plantas Mín Max	Altura máx m	Intensidad m ² t/m ² s
I-1	500	80	1-2	7,4	0.9
I-2	750	70	1-2	7,4	0.8

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Cap.VI.
Los dos grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos en el uso industrial.

24 JUL 2003

TÍTULO DÉCIMO.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

CAPÍTULO IV.- USO INDUSTRIAL

Art. 10.4.1.- Definición y clases

Es aquel que permite la ubicación de actividades que tienen por finalidad llevar a cabo procesos de transformación, elaboración y almacenamiento de bienes, atendiendo a las incomodidades, efectos nocivos, daños que puedan ocasionar y tamaño de las instalaciones. Se establece la siguiente clasificación:

- **TALLERES:** comprende el conjunto de actividades industriales incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas que sean compatibles con otros usos no industriales por cumplir con las limitaciones relativas a la ubicación de la actividad (en planta baja, incluso patio de manzana), en la superficie útil máxima destinada a la actividad, según la definición contenida en el artículo 10.4.4 (150m²), en la potencia máxima instalada y en el nivel de ruidos (según lo establecido en la Ordenanza Municipal de Ruidos).
- **INDUSTRIA GENERAL:** comprende el conjunto de actividades incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas que sean incompatibles con otros usos no industriales por no cumplir con las limitaciones indicadas para los talleres y que, por tanto, deben ubicarse en los suelos calificados al efecto.
- **INDUSTRIA SINGULAR:** comprende las actividades que por su grado de insalubridad o peligrosidad deban situarse a más de 2060 metros de las áreas urbanas o urbanizables.

Art. 10.4.2.- Ámbito de aplicación y condiciones generales

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación a las obras de nueva edificación y a todas aquellas obras en los edificios que afecten de forma sustancial a cuestiones reguladas en los artículos siguientes.
2. Los edificios se ajustarán a las normas generales indicadas en el Título IX y a los aprovechamientos del tipo de edificación asignado por el Plan a la zona de ubicación.
3. Las distintas actividades y su localización se ajustarán a la normativa sectorial vigente.
4. Para el cómputo de la potencia instalada no se tendrán en cuenta los motores correspondientes a las instalaciones auxiliares de acondicionamiento de aire, calefacción, ascensores, etc.

Art. 10.4.3.- Aislamiento de las construcciones

En las zonas de uso predominante no industrial, cualquier nuevo local destinado a uso industrial deberá separar sus muros de cerramiento, a partir de los cimientos, de los colindantes de uso no industrial, una distancia en cualquier punto no menor de cinco (5) centímetros; en los planos de fachada se tapaná el espacio libre con el aislamiento conveniente desde el punto de vista técnico y estético.

En cualquier caso el aislamiento acústico debe ser suficiente para mantener los niveles de ruido transmitido establecidos en la Ordenanza Municipal de Ruidos.

Art. 10.4.4.- Dimensiones de los locales

1. La superficie útil de los locales destinados a actividades industriales, como los efectos de la aplicación de limitaciones que hagan referencia a sus dimensiones, se considerará como la suma de las superficies útiles de los locales de producción, almacenaje y de aquellos vinculados de forma directa a la actividad quedando excluidas las superficies destinadas a

DILIGENCIA - Para todo caso, los efectos de la aprobación definitiva de este documento, se producen desde el momento de la firma del presente documento por el Pleno de la Corporación Municipal de Madrid.



LA TENGO JURÍDICO DE PLANIFICACIÓN Y CALIFICACIONES

PLAN PARCIAL

-19-

oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de vehículos que estén destinados al transporte de los productos.

2. En los locales de producción o almacenaje se dispondrá, al menos, de un volumen de doce (12) metros cúbicos por cada trabajador que se prevea.

Art. 10.4.5.- Circulación interior

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad para cincuenta (50) puestos de trabajo. La anchura se aumentará en diez (10) centímetros por cada cien (100) puestos de trabajo o más fracción superior a cincuenta (50) puestos.
2. Los pasos horizontales o rampas mantendrán las mismas proporciones anteriores entre la anchura y el número de trabajadores que los utilicen.

Art. 10.4.6.- Dotación de aseos

Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos con una dotación de un inodoro, con lavabo y una ducha por cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) trabajadores y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje, o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados, sin perjuicio de lo que dispongan las ordenanzas sectoriales que le sean de aplicación.

Art. 10.4.7.- Dotación de aparcamientos

1. Se dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller.
2. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, en el interior de la parcela se dispondrá una zona de carga y descarga de productos con tamaño suficiente para estacionar un camión. Por cada mil (1.000) metros cuadrados más se preverá espacio suficiente para carga y descarga de un camión más.

TÍTULO UNDÉCIMO.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO VI.- CONDICIONES PARTICULARES DEL TIPO DE EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (E.I.)

Art. 11.6.1.- Definición y aplicación

1. Las condiciones particulares del tipo de edificación industrial son las que deben satisfacer las obras de nueva edificación y todas aquellas obras en los edificios cuyo contenido esté regulado por este Capítulo, en las zonas donde el Plan General señala este tipo de edificación, sin perjuicio de las establecidas con carácter general.
2. El artículo 2.2.3.1. apartado e) contiene la definición de este tipo de edificación, así como los grados en que se divide en función de sus respectivos aprovechamientos.

Art. 11.6.2.- Retranqueos a linderos

Los retranqueos de la edificación a linderos y alineaciones oficiales en cada uno de los grados, se fijan a continuación:

PLANTILLA - para constatar que este documento ha sido aprobado definitivamente, por acuerdo del Pleno de la Junta de Gobierno de la Corporación Municipal de Madrid, en su sesión de fecha 24 de Julio de 2003.

24 JUL 2003



LA TÉCNICO JURÍDICO PLAN PARCIAL DE EDIFICACIÓN Y OPERACIONES DE MADRID

2003

1.- Grado I^a (E.I.-1)

- a) Las **edificaciones** se **situarán** sobre las alineaciones oficiales.
- b) El **retranqueo mínimo** a **lindero** posterior será de **tres (3) metros**.
- e) El **retranqueo mínimo** a **linderos** laterales será de **cinco (5) metros**. No obstante, las edificaciones **podrán adosarse** formando un **frente continuo** con una longitud **máxima de ciento treinta (130) metros**, a partir de la **cual, deberá** producirse una separación **entre la** siguiente edificación de **cinco (5) metros** como mínimo.

2.- Grado 2^o (E.I.-2)

- a) El **retranqueo** a **alineaciones** oficiales en el frente de la parcela, será de **cinco (5) metros**.
- b) El **retranqueo mínimo** a **lindero** posterior será de **tres (3) metros**.
- c) El **retranqueo mínimo** a **linderos laterales** será de **cinco (5) metros**. No obstante, los edificios podrán **construirse** de forma **apareada**, adosados a un lindero y dejando el **retranqueo mínimo** antes señalado al otro.
- d) En todas las **peticiones de licencia** en las **zonas** de nueva edificación se presentará un **estudio** completo con la **situación** de las edificaciones en la manzana con **objeto** de justificar el criterio adoptado respecto de la **dimensión** del **retranqueo** a los **distintos linderos**.

Art. 11.6.3.- Tolerancias

Sin sobrepasar la altura máxima permitida para la edificación ni la edificabilidad sobre la parcela, se podrán disponer entreplantas, cumpliendo las condiciones particulares definidas en el artículo 9.6.7, apartado d).

Art. 11.6.4.- Vuelos sobre fachada

1. Los edificios que puedan situarse sobre las alineaciones oficiales del viario podrán volar a partir de estas una longitud equivalente al diez por ciento (**10%**) del ancho de la calle y como máximo un (**1**) metro, siempre que la altura libre sobre la rasante no sea inferior a trescientos cincuenta (**350**) centímetros.
2. En los demás casos cualquier cuerpo volado de la edificación se considerará como fachada a efectos de retranqueos a linderos, y alineaciones oficiales.
3. En cualquier caso se respetará la separación a los linderos medianeros que no será inferior al vuelo y como mínimo de sesenta (**60**) centímetros.

*** En lo no previsto en estas NN.UU., se estará a lo dispuesto en el P.G.O.U.**

En **Ciudad Real**, marzo de 2003.

DILIGENCIA - Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente, por acuerdo del Pleno de fecha

24 JUL 2003



LA TÉCNICO JURÍDICO DE
PLANIFICACIÓN Y OPERACIONES
ESTRATÉGICAS
Fdo. Luisa María Márquez Manzano

PLAN PARCIAL
REDO Y REFORMA
SECTOR S-MADR2