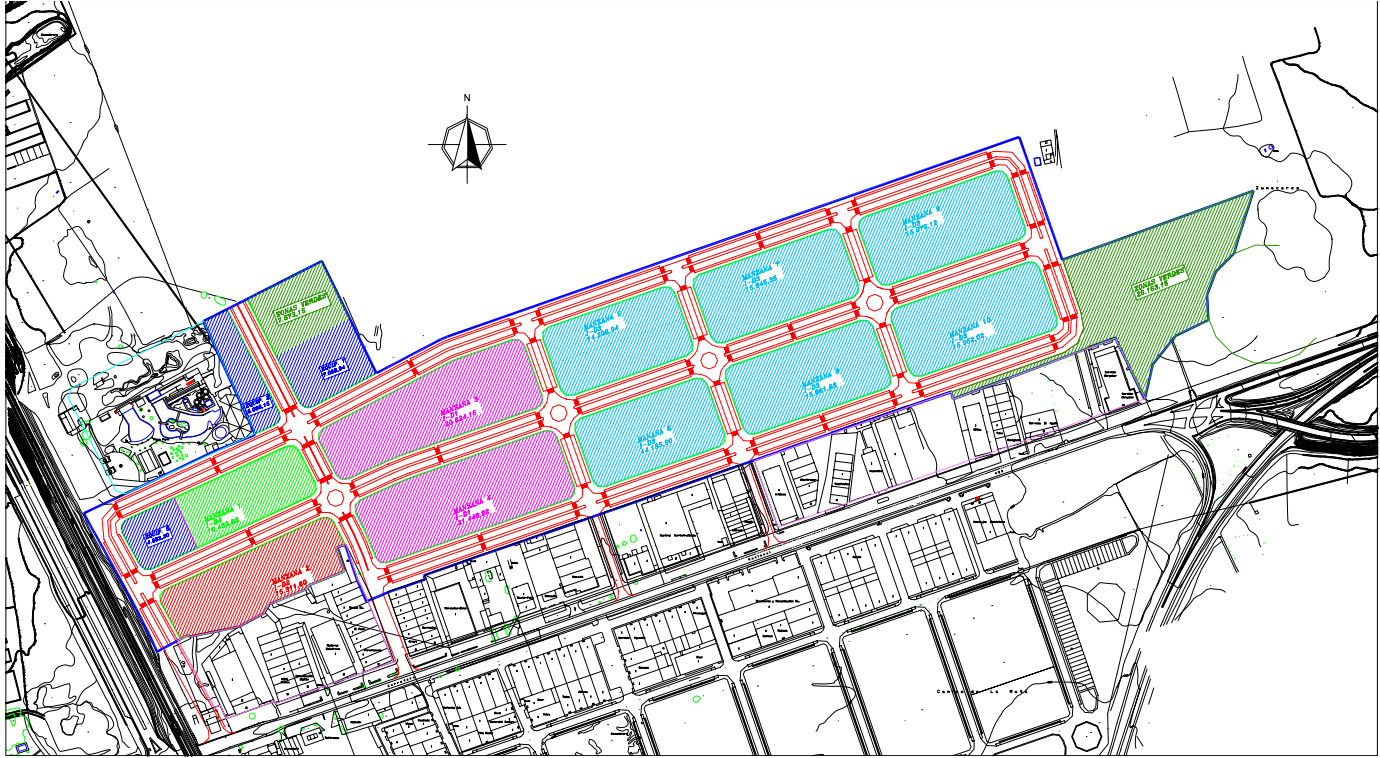


*PLAN PARCIAL
SECTOR A-MADR (CIUDAD REAL)*



**PLAN PARCIAL
SECTOR A-MADR (CIUDAD REAL)**

SECTOR A-MADR (Ciudad Real)

Fecha: noviembre de 2008

EMPLAZAMIENTO: *SECTOR A-MADR*

MUNICIPIO: *CIUDAD REAL*

MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1.- CONDICIONES GEOGRÁFICAS.
 - 1.1.A.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO.
 - 1.1.B.- GEOLOGÍA.
 - 1.1.C.- GEOTECNIA.
 - 1.1.D.- TOPOGRAFÍA.
 - 1.1.E.- HIDROLOGÍA.
- 1.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
 - 1.2.A.- USOS.
 - 1.2.B.- EDIFICACIONES.
 - 1.2.C.- INFRAESTRUCTURAS.
- 1.3.- PROPIEDAD DEL SUELO.
- 1.4.- CONDICIONES INSTITUCIONALES.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1.- JUSTIFICACIÓN QUE LA SOLUCIÓN PROPUESTA CONSTITUYE UNIDAD FUNCIONAL.
- 2.2.- JUSTIFICACIÓN QUE LA SOLUCIÓN PROPUESTA SE ADECUA A LA ORDENACION ESTRUCTURAL.
- 2.3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA.
- 2.4.- DEFINICIÓN, CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES.
- 2.5.- DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.
- 2.6.- DELIMITACIÓN DE LAS AREAS QUE PUEDEN SER OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE.
- 2.7.- TABLA RESUMEN COMPARATIVA.

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPITULO I: GENERALIDADES.

- ARTICULO 1.- OBJETO.
- ARTÍCULO 2.- AMBITO DE ACTUACIÓN.
- ARTÍCULO 3.- NORMAS DE RANGO SUPERIOR.
- ARTÍCULO 4.- TERMINOLOGÍA.
- ARTICULO 5.- AMBITO TEMPORAL – PLAZOS.
- ARTICULO 6.- VIGENCIA, OBLIGATORIEDAD Y SANCIONES.
- ARTÍCULO 7.- MODIFICACIONES Y REVISIONES.
- ARTÍCULO 8.- INICIATIVA Y GESTIÓN.
- ARTÍCULO 9.- LICENCIAS. CADUCIDAD. SOLICITUD.
INFORMACIÓN. CERTIFICADO FINAL DE OBRA.
- ARTÍCULO 10.- EDIFICACIONES EXISTENTES.
- ARTÍCULO 11.- ADMINISTRACIÓN COMPETENTE.
- ARTÍCULO 12.- ALCANCE NORMATIVO.
- ARTÍCULO 13.- LICENCIAS CONDICIONADAS.

CAPITULO II: PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN Y REGIMEN DE USOS PARTICULARES DE CADA ZONA.

- ARTICULO 14.- USOS
- ARTICULO 15.- CONDICIONES DE PARCELA Y EDIFICACIÓNEN USOS INDUSTRIALES.
- ARTICULO 16.- CONDICIONES DE PARCELA Y EDIFICACIÓNEN USOS DOTACIONALES COMERCIALES.
- ARTICULO 17.- CONDICIONES DE PARCELA Y EDIFICACIÓN ENTODOS LOS USOS.
- ARTICULO 18.- EDIFICABILIDAD NETA (INTENSIDAD) SOBREPARELA Y TOTAL SOBRE CADA MANZANA.
- ARTICULO 19.- EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELAS CORRESPONDIENTES AL AYUNTAMIENTO.
- ARTICULO 20.- SOBRE EL PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y ORDENACIÓN

PLANOS

GENERALES

MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA

1. 1. - CONDICIONES GEOGRÁFICAS.

1.1.A.- Características naturales del territorio.

El sector A-MADR está enclavado en el área metropolitana de Ciudad Real y con la accesibilidad de la Nacional 420, lo que le confiere una gran aptitud para el establecimiento de actuaciones industriales o de servicios.

El Sector A-MADR del P.G.O.U. de Ciudad Real esta enclavado en la zona Este del casco urbano de Ciudad Real, entre el limite Norte del suelo urbano consolidado del polígono industrial de la carretera de Carrión y el limite Sur del suelo Rústico, el sector clasificado como urbanizable no programado A-UNIV y una zona de equipamiento denominado Playa Park.

La superficie del sector es de 336.749,99 m².

Sus límites son los siguientes:

Norte: En su mayor parte con suelo rústico (Huerta del Grillo y Olivara) comprendido dentro del polígono 18 del catastro de rústica, en una pequeña longitud con el sector urbanizable no programado A-UNIV con uso dominante dotacional del P.G.O.U. y por último en la zona cercana al tren de alta velocidad con una zona de equipamiento "Playa Park", está ya dentro de los limites de suelo urbano.

Sur: Terrenos clasificados como suelo urbano con uso predominante industrial, tipología I-2, situados sobre el margen izquierdo de la carretera de Carrión según se sale del núcleo urbano y, en concreto, con la trasera de muchas naves industriales consolidadas. También tenemos la Nacional N-420.

Este: Suelo Rústico comprendido dentro del polígono 18 del catastro de Rústica, y futura rotonda de conexión de la variante de la carretera Nacional 420 (Córdoba-Tarragona). También linda con la zona rústica Cabeza de Mesada.

Oeste: Suelo Urbano, terrenos de toda la zona universitaria y deportiva situados detrás del trazado del AVE Madrid-Sevilla y la Avenida de los Descubrimientos.

1.1.B.- Geología.

La zona de estudio tiene una estructura Geológica que se detalla a continuación:

- Capa de tierra vegetal con espesores entre 40 y 50 cm.
- Existencia de suelo calizo encostrado de 70 cm. de espesor.
- Estrato margoso-calizo parcialmente cementado y cuyo espesor varía entre 1 y 2 m.

Cabe citar la existencia de una zona utilizada como vertedero de escombros y cuyo espesor varía de 1 a 3 m.

1.1.C.- Geotecnia.

Para los trabajos de movimientos de tierras, zanjeo, desmontes y terraplenes, se asume una dificultad moderada, ya que la costra calcárea presenta un comportamiento aceptable respecto a la estabilidad de taludes, y de apoyo a los terraplenes.

Respecto a la excavación, sólo cabe destacar el empleo de punteros para su extracción en zonas en las que el espesor y dureza de la costra calcárea así lo aconsejen.

Para la formación de explanadas es de esperar un terreno de características tolerables según el PG3 (CBR<3). Por lo tanto para el tráfico previsto (Tráfico pesado) habrá que mejorar la explanada hasta conseguir un suelo adecuado (Explanada E1 con $5 < \text{CBR} < 10$) mediante una estabilización con cemento.

1.1.D.- Topografía.

La topografía del sector es bastante llana, dándose la mayor diferencia de cotas entre el este y oeste, y variando sus líneas de nivel entre los 627,2 (Oeste) y los 633,6 (Este).

A la vista de las cotas podemos decir que la pendiente que predomina esta en la dirección Oeste-Este y que tiene un valor medio del cuatro por mil ($4^0/00$).

1.1.E.- Hidrología.

En lo relativo al nivel freático podemos comprobar por la existencia de antiguos pozos y norias, que el nivel freático se encuentra en torno a los 8 m. de profundidad, puesto que la excavación no superará los 7,21 m (punto más bajo de la red de saneamiento), parece poco probable que aparezca agua en las zanjas.

Respecto a la intensidad de lluvia tenemos que para la zona de Ciudad Real, la intensidad máxima es de 30 mm/h con un periodo de retorno de 10 años, y un tiempo de concentración de 16 min. para nuestro polígono.

1.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES:

1.2.A.- Usos.

Los usos actuales del sector A-MADR son en su mayor parte de uso agrícola con la consideración de terrenos de secano. Esto viene motivado por el antiguo P.G.O.U. en el que dicho sector estaba clasificado como No Urbanizable.

1.2.B.- Edificaciones.

Dentro del sector existen diversas edificaciones que según el parcelario catastral corresponden a:

Parcela 43. Casa de labor y construcciones anejas para uso agrícola.

Parcela 48. Construcción aneja antiguamente de uso agrícola abandonada.

Parcela 55. Vivienda y construcciones anejas.

Parcela 56. Vivienda y construcciones anejas.

Parcela 57. Casa de labor y construcciones anejas para uso agrícola.

Parcela 65. Circuito de Karting, construcciones y porches anejos con uso esporádico.

Parcela 66. Vivienda y construcciones anejas sin uso.

Parcela 67. Vivienda y construcciones anejas sin uso.

Parcela 72. Vivienda y construcciones anejas.

1.2.C.- Infraestructuras.

Actualmente el sector está atravesado por líneas eléctricas de alta tensión, que serán objeto de nueva ubicación en el proyecto de Urbanización.

Existencia de algunos pozos y norias provenientes de la actividad agrícola que se desarrolla en el sector.

No existen zonas pavimentadas ni asfaltadas, a excepción de un pequeño tramo asfaltado que linda con el centro de ocio Playa Park, y los caminos para el acceso a las diferentes propiedades, pero ninguno de ellos asfaltado.

1.3.- PROPIEDAD DEL SUELO

La siguiente relación de propietarios ha sido obtenida de la Gerencia del Catastro. Cabe citar que en número considerable se trata de titulares catastrales ya fallecidos, respecto de los cuales sus herederos no han hecho en el catastro las modificaciones ni cambios de titularidad.

Según la información obtenida a partir del Área del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria de Ciudad Real, el sector A-MADR de Ciudad Real coincide aproximadamente con el polígono 18, de naturaleza Rústica. Está formado por 20 parcelas distintas y por el camino del Pozo Colorado y algunos accesos a estas parcelas.

La distribución de las parcelas esta grafiada en el plano de Estructura Catastral de la Propiedad (plano C), y en el siguiente cuadro se detalla la propiedad y superficie de cada una de ellas.

*PLAN PARCIAL
SECTOR A-MADR (CIUDAD REAL)*

Polígono	Nº Parcela	Superficie Total Catastral (m2)	Superficie en A-MADR (m2)	Titularidad Conocida	% total	% AIU
18	72	2.287,00	2.147,92		0,638%	
18	69	24.519,00	24.310,90		7,219%	
18	78	1.594,00	1.480,00		0,439%	
18	71	21.524,00	22.031,21		6,542%	10,39%
			6.627,76		1,968%	
18	67	22.107,00	17.264,28		5,127%	8,14%
18	6	188.434,00	12.244,25		3,636%	
18	66	14.509,00	14.247,17		4,231%	
18	55	5.115,00	5.207,60		1,546%	
18	94	23.751,00	23.441,30		6,961%	
18	65	19.656,00	19.058,16		5,659%	8,99%
18	64	9.863	10.177,56		3.022%	2,09%
		5.629,00				
18	59	23.351,00	23.503,98		6,980%	
18	43	82.351,00	70.489,24		20,932%	33,23%
18	58	11.754,00	12.120,47		3,599%	5,71%
18	57	10.860,00	10.875,24		3,229%	5,13%
18	56	17.864,00	17.505,87		5,198%	8,25%
18	51	35.723,00	19.422,90		5,768%	9,16%
18	44	17.925,00	5.683,77		1,688%	
18	48	64.034,00	18.910,41		5,616%	8,92%
	TOTAL	597.221,00	336.749,99		100,000%	100,00%

336.749,99

TOTAL AIU		212.100,09
PORCENTAJE		62,98%

1.4.- CONDICIONES INSTITUCIONALES.

El P.G.O.U. de Ciudad Real fue definitivamente aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 2 de Mayo de 1.997 y publicado en el D.O.C.M. el 16 de Mayo de 1.997 y en el B.O.P. el 4 de Junio de 1.997.

Como texto de obligada referencia en competencias urbanísticas nos encontramos con el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, 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, en adelante L.O.T.A.U., la Ley 1/2003, de 17 de Enero, de modificación de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio (L.O.T.A.U.), y la Ley 12/2005, TRLOTAU de 27/12/2005.

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 LS 1998), en cuanto sea de aplicación y no se oponga a la LOTAU (conforme a la disposición Derogatoria Única 2).
- Articulado vigente del Texto Refundido de la Ley Estatal del Régimen del Suelo y la Ordenación Urbana de 1.992 (aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de Junio, y en adelante TRLS 1.992), en cuanto sea de aplicación y no se oponga a la LOTAU (conforme a la disposición Derogatoria Única 2), ni a la LS1.998 (conforme a la disposición Derogatoria Única 1).
- Texto Refundido de la Ley del Régimen del Suelo y de la Ordenación Urbana de 1.976 (aprobado por Real Decreto Legislativo 1.346/1.976, de 9 de Abril, en adelante TRLS1.976), como legislación supletoria vigente por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1.997, en cuanto sea de aplicación al presente PAU y no se oponga a la LOTAU (conforme a la disposición Derogatoria Única 2), ni a la LS1.998 (conforme a la disposición Derogatoria Única 1).
- Deben tenerse en cuenta también aquellas disposiciones reglamentarias no contradictorias con la LOTAU:

- Reglamento de Planeamiento.
- Reglamento de Gestión Urbanística.
- Reglamento de Disciplina Urbanística.

De conformidad con la L.O.T.A.U., En su Artículo 26:

1. Los Planes parciales tienen por objeto 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 territorial establecido en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal.

2. Los Planes parciales contendrán las siguientes determinaciones:

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.

1. La elaboración y tramitación de los Planes parciales, Planes especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada y Estudios de Detalle 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.

PLAN PARCIAL
SECTOR A-MADR (CIUDAD REAL)

Por excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, los Estudios de Detalle en suelo urbano, previstos en el Plan de Ordenación, podrán ser promovidos por cualquier interesado.

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 a 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico 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. En los restantes Municipios la emisión de dicho informe corresponderá a los servicios técnicos municipales. Previa autorización expresa de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrán emitir dicho informe técnico aquellos municipios menores a 10.000 habitantes de derecho que se encuentren agrupados en Mancomunidades urbanísticas que en su conjunto superen esa cifra de habitantes, o que sin estar agrupados así lo soliciten de forma individual, siempre que resulte acreditado, en ambos casos, que disponen de servicios técnicos, jurídicos y administrativos adecuados a tal fin.

En todo caso, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá solicitar en cualquier momento, a los municipios con independencia de su número de habitantes, un ejemplar de estos instrumentos de planeamiento, que deberán serle remitidos en un plazo máximo de 15 días desde la solicitud.

2. Los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle a que se refiere el número 1 de este artículo no requerirán de aprobación inicial después del trámite de información pública. Su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento-Pleno.

3. Cuando los Planes Parciales o Especiales 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.

4. Los Planes Parciales o Especiales a que se refiere el número 3 de este artículo requerirán de aprobación inicial después del trámite de información pública y antes de la emisión del informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. Su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento-Pleno.

5. El plazo de la aprobación definitiva será de 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.

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

SECTOR	A-MADR
SUPERFICIE	33,6749 Ha.
PARÁMETROS TIPOLOGICOS BÁSICOS DE LA EDIFICACIÓN	
USO GLOBAL	Industrial
MODO DE ORDENACIÓN	Edificación Aislada.
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	dos (2)
USOS Y APROVECHAMIENTO	
MÁXIMA EDIFICABILIDAD (PARA TODOS LOS USOS)	171.964 m ²
DENSIDAD MÁXIMA DE PARCELAS	380 Parcelas. (11,28 parcelas/Ha)
ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO	
TIPOLOGÍAS DOMINANTES DE LA EDIFICACIÓN	Industrial, I-1, I-2
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	Los contemplados en el artículo 2.2.2.4.III del P.G.O.U. Com-1
CONDICIONES OBJETIVAS DE INCORPORACIÓN DEL SECTOR AL CONTEXTO GLOBAL DEL TERRITORIO	
ELEMENTOS DE LAS REDES ESTRUCTURALES QUE SE DOTARÁN PREVIAMENTE, Ó SIMULTÁNEAMENTE A LA PROGRAMACIÓN DEL SECTOR	RED ESTRUCTURAL VIARIA: La programación de este sector requiere su articulación con el viario urbano de la Avenida de los descubrimientos, según se determina en los planos de ordenación. Así mismo la conexión con la carretera N-240, mediante el viario.
	RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES La programación de este sector requiere articular una solución técnica de integración con las redes de evacuación de Ciudad Real en los términos expuestos en los artículos 8.6.3, 9.8.11 y 9.8.12 del P.G.O.U..
OTRAS CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN	
La calle con denominación V2 se hace coincidir con el eje de una antigua cañada, para preservar así su antiguo trazado, dicha calle tiene una superficie superior a los 7.862 m ² que es la superficie marcada en la ficha de planeamiento y que se corresponde con los Sistemas Generales reservados por el P.G.O.U.	

2. - MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1.- JUSTIFICACIÓN QUE LA SOLUCIÓN PROPUESTA CONSTITUYE UNIDAD FUNCIONAL.

La red viaria se diseña respetando los viales normativos del Plan General, y se proyecta nuevo viario de forma que se constituyen manzanas que dan cabida a 149 parcelas de superficie media 1.072,80 m², adecuándose a los tipos edificatorios, Industrial en grado I-1, grado I-2, grado I-3 y grado I-4, predominantes en la zona.

Se diseña un bulevar y la zona verde como una articulación del sector que conecta los distintos equipamientos entre sí y ofrece un atractivo paseo. Las zonas verdes se sitúan a ambos extremos del sector (Este y Oeste) para poder cumplir con la futura conexión de la variante de la carretera Nacional N-420 (Córdoba-Tarragona) El ancho de la calle tipo será de 20 m. con aceras de 2,00 m para las denominaciones V1, V2, V3, V4, V5 Y V6. También contamos con viales de doble sentido de circulación y doble carril, éstos se encuentran en calles de ancho de 29 m. con aceras de 3,75 m., emplazadas en su mayoría en los bordes del sector y en continuidad con el trazado de la urbanización, su denominación es H1, H2 y H3. El aparcamiento viario se prevé en el mismo vial, proyectando un doble sentido al tráfico rodado.

2.2.- JUSTIFICACIÓN QUE LA SOLUCIÓN PROPUESTA SE ADECUA A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

a) Directrices definitorias de estrategia de evolución urbana.

El desarrollo del sector se adecua claramente a las directrices de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio según el Art. 6.7.3 del P.G.O.U., pues al tratarse de un sector delimitado por el Plan General, éste ya lo ha tenido en cuenta en su desarrollo como uno de sus objetivos, ya que entre las determinaciones normativas están las de viario de continuidad con el suelo urbano y la futura conexión con la variante N-420, y así impedir un aprovechamiento del suelo como zona industrial.

Se realiza igualmente la conexión con la carretera N-420 mediante la ejecución de un tramo del viario V2 pendiente de realizar hasta el momento y que está reflejado en el P.G.O.U. como parte de los Sistemas Generales.

Como consecuencia del Uso predominante (Industrial) los viales se diseñan con anchos suficientes para dar cabida al tipo de tráfico, es por ello que la superficie global del Sector se ve seriamente mermada para su aprovechamiento lucrativo.

Por lo tanto este sector se conecta con el suelo urbano colindante mediante este Plan Parcial.

Dentro de los criterios de la ordenación están tanto la formación de una zona industrial de baja densidad, con trazados viarios acordes con las características del entorno, e implantando la edificación respetando la topografía del terreno.

Usos dominantes y no incompatibles: los detallados en este Plan Parcial y los contemplados en el Art. 2.2.2.4.III del P.G.O.U.

PLAN PARCIAL
SECTOR A-MADR (CIUDAD REAL)

a) Ficha de planeamiento

USOS	PARCELA NETA	EDIF. MÁXIMA	ÍNDICE EDIF. SOBRE PARCELA NETA
Superficie Zona Verde (ZV)		--	--
Zona Verde 1	26.163,15 m ²	--	--
Zona Verde 2	7.573,15 m ²	--	--
TOTAL Z. VERDE	<u>33.736,30 m²</u>	--	--
<u>Superficie Viales Sector</u>	<u>118.463,73 m²</u>		
<u>Sistemas Locales</u>	285,27 m ²		
Superficie Equipamientos (EQ)			
Equipamiento 1	7.068,94 m ²		
Equipamiento 2	5.088,15 m ²		
Equipamiento 3	4.682,20 m ²		
TOTAL EQUIPAMIENTOS	<u>16.839,29 m²</u>		
Subtotal de Dotaciones públicas	169.324,59 m²		
SISTEMA GENERAL V1	7.862 m²		
TOTAL NO LUCRATIVO	177.186,59 m²		
Industrial Grado ID-1	41.996,77 m ²	37.797,09 m ²	0,9 m ² t/m ²
Industrial Grado ID-2	15.297,35 m ²	12.237,88 m ²	0,8 m ² t/m ²
Industrial Grado ID-3	91.857,97 m ²	110.229,56 m ²	1,2 m ² t/m ²
Industrial Grado ID-4	10.411,35 m ²	11.699,46 m ²	1,124 m ² t/m ²
TOTAL PARCELAS	159.563,40 m²	171.964 m ² t	1,077 m ² t/m ²
Usos Incompatibles: Los reflejados en el artículo 2.2.2.4.III del P.G.O.U.			
Total Sector	336.749,99 m²	171.964 m²t	IEB=0,5106m²t/m²

*PLAN PARCIAL
SECTOR A-MADR (CIUDAD REAL)*

b) Ficha de gestión.

Cesiones	176.901,32 m ²
Zonas Verdes	33.736,30m ²
Equipamientos	16.839,29 m ²
Viales Sector	118.463,73 m ²
Sistemas Generales	7.862 m ²
Aprov. Tipo sector (U.a/m ²)	0,51
Aprov. Sector (U.a.)	171.964 m ² t
Cesión de aprovechamiento (U.a)	17.196,40 m ² t
Derechos propietarios (U.a.)	154.767,60 m ² t

Condiciones de integración y conexión.-

1.- Accesos:

Se realiza la conexión con la carretera Nacional N-420 mediante el viario V2, cumpliéndose la condición de incorporación del Sector al contexto global del territorio establecido en el P.G.O.U.. Se realizan igualmente los viarios interiores del Sector conforme a la instrucción de carreteras 612-IC y 63-IC, en lo relativo a secciones tipo y refuerzos de explanadas.

2.- Red de evacuación de aguas fecales:

Se realiza la conexión al colector de Ciudad Real, cumpliéndose la condición de incorporación del Sector al contexto global del territorio establecido en el P.G.O.U.

Pendientes de viales y red de saneamiento.

Las pendientes de los viales no cumplen los estándares del PGOU (<1% > 5%), debido a la gran distancia existente entre el punto de vertido obligado y designado por el Excmo. Ayto. Si aplicásemos el 1% a los viales del sector, se producirían vaciados y desniveles entre al cota de acera y la parcela de aprox. De 12 mt, ya que la distancia es de 1.200 metros.

Para evitar estos grandes desniveles, se ha elegido un material para el saneamiento que permita una mínima pendiente (3 ‰), y la profundidad de los pozos de registro se ha limitado a 1 metro como mínimo.

Se ha diseñado una red ramifica, mediante el Método Racional, las expresiones serán comentadas más adelante, y se han verificado los resultados obtenidos, mediante un programa de cálculo para saneamiento en poblaciones.

Debido a la horizontalidad del terreno, al gran tamaño del Sector y a la depresión existente respecto al punto de conexión, se ha optado por rellenar en aquellas zonas que sea necesario para conseguir una diferencia de cotas adecuada, respecto al punto de conexión, que permita una evacuación correcta de las aguas residuales y pluviales.

Se ha utilizado tubería de PVC que facilita trabajar con pendientes mínimas.

A continuación se justifica con cálculos cada tramo de saneamiento con su pendiente mínima.

Determinación de los caudales de aguas residuales

El cálculo de los caudales a desaguar se ha realizado en función de la superficie y uso de las parcelas del sector a urbanizar, según la fórmula:

$$Q_r = K_r \cdot A \cdot f$$

siendo:

A = superficie de edificabilidad de la cuenca considerada en Ha

K_r = caudal de aguas residuales medio, dependiente del uso según la tabla siguiente:

Para este caso:

Uso del suelo	K _r (l/s/Ha)
Áreas urbanas	1,2
Áreas Residenciales	0,6

f = factor de punta. Para superficies inferiores a 1 Ha vale 3,648. Para superficies mayores el factor de punta se reduce con el caudal medio recogido según la siguiente expresión:

$$f = 3,697 \cdot (K_r \cdot A)^{-0,0733}$$

Determinación de los caudales de aguas pluviales

El cálculo de los caudales de aguas pluviales se realiza por el Método Racional. El caudal de proyecto para un periodo de retorno de 10 años será:

$$Q_{10} = \frac{I \cdot \sum C_i \cdot A_i}{360} \quad \left[\frac{m^3}{s} \right]$$

Donde:

Q₁₀ = Caudal de aguas pluviales de un chubasco con período de retorno de 10 años

I = Intensidad de la lluvia [l/sHa] asociada a dicho chubasco

C_i = Coeficiente de escorrentía del área de la superficie i

A_i = Área [Ha] de la superficie tipo i

Se adoptan diferentes coeficientes de escorrentía C según el tipo de área, como se refleja en la siguiente tabla:

Para este caso:

Tipo de superficie	C
Grandes áreas pavimentadas	0,95
Áreas urbanas	0,85
Áreas residenciales	0,50
Áreas no pavimentadas	0,20

PLAN PARCIAL
SECTOR A-MADR (CIUDAD REAL)

Si el tiempo de concentración fuese inferior a 10 minutos se adoptará como duración de la lluvia 10 minutos. En caso contrario la duración es la del tiempo de concentración. Para la duración de 10 minutos tenemos que la fórmula anterior toma un valor de 147,6 mm/h equivalente a 410 l/s/ha

También se comprueba la velocidad mínima, de manera que quede garantizada la limpieza de las conducciones, para lo que se emplea el caudal asociado a un periodo de retorno de 2 años

Se hace una comprobación extra siempre asociada al período de retorno de 2 años, para garantizar la limpieza de las conducciones. Tenemos que el caudal será el siguiente:

$$Q_2 = 0,4 \cdot Q_{10}$$

La expresión del cálculo del tiempo de concentración será la siguiente:

$$T_c = t_s + \frac{1,2}{60} \cdot \sum_{i=1}^n \frac{L_i}{V_i}$$

Siendo en la expresión:

n = número de colectores aguas arriba del punto de desagüe.

L_i = longitud de cada colector en metros (m)

V_i = velocidad colector m/s a sección llena

$$t_s = \text{tiempo recorrido en superficie} \quad \text{máx} \begin{cases} 300 \text{ segundos} \\ L_o \\ V_o \end{cases}$$

L_o = longitud del punto más alejado de la cuenca al primer colector

V_o = velocidad en superficie $\approx V_1/2$

Cálculo hidráulico de los colectores

El diámetro de las tuberías de cada tramo se obtendrá a partir del caudal de dimensionamiento, con la hipótesis de funcionamiento a sección llena.

Se adoptará como ecuación de pérdida de energía por rozamiento la dada por la fórmula de Manning. Esto supone admitir que el régimen de flujo es uniforme, es decir, que la pendiente de la línea de carga coincide con la del tubo.

El valor del coeficiente de Manning para tuberías de Polietileno y Hormigón es:

Tipo de material	n
Polietileno	0,010
Hormigón	0,015

Estos valores considerados son conservadores, encontrándonos así del lado de la seguridad. Con ello se pretende tener en cuenta el incremento de rugosidad que con el tiempo sufre el colector debido a las incrustaciones, sedimentos y a la existencia de pozos de registro, alineaciones no rectas y cambios bruscos de dirección.

Además de dimensionar los conductos para el máximo caudal que pueden transportar, deben llevarse a cabo otras comprobaciones relativas a la velocidad del flujo en distintas condiciones. En conjunto, las comprobaciones a realizar son las siguientes:

1. La capacidad del tubo a sección llena debe ser superior al caudal de dimensionado del tramo.
2. La velocidad del flujo correspondiente al caudal máximo (Q_{10}) de dimensionamiento no debe ser superior a 3 m/s, con objeto de evitar daños por erosión en las conducciones.
3. La velocidad del flujo correspondiente al caudal de residuales (Q_r) no debe ser superior a 3 m/s.
4. La velocidad del flujo para el caudal mínimo Q_2 y Q_r no debe ser inferior a 0,6m/s. La limitación de la velocidad mínima se tiene en cuenta para evitar la sedimentación de los sólidos.

PLAN PARCIAL
SECTOR A-MADR (CIUDAD REAL)

5. La fórmula de Manning aplicada a un conducto circular funcionando a sección llena permite obtener el diámetro de diseño en metros, para una pendiente dada, material y caudal de diseño.

$$D_d = 1,548 \cdot \left(\frac{n \cdot Q_{25}}{\sqrt{J}} \right)^{3/8}$$

Dónde:	Q_{10}	Capacidad del tubo a sección llena (m3/s)
	D_d	Diámetro de diseño (m)
	J	Pendiente adimensional
	n	Número de Manning

6. La velocidad del flujo se obtiene a partir del ángulo mojado del conducto, que a su vez es función implícita de la relación entre el caudal de cálculo (sea el de aguas pluviales, el de aguas residuales o de ambos) y la capacidad a sección llena:

$$(\theta - \text{sen}\theta)^5 - \theta^2 \frac{8192}{D^8} \cdot \left(\frac{Q \cdot n}{\sqrt{J}} \right)^3 = 0$$

Dónde:	Q	Caudal para el que se comprueba la velocidad (m3/s)
	θ	ángulo mojado del conducto (rad)

Ecuación que se obtiene resolviéndola mediante un método iterativo.

7. La velocidad del flujo (m/s) asociado a un determinado caudal y diámetro de diseño, es función del ángulo de la superficie mojada es:

$$v = \frac{8 \cdot Q}{D^2 (\theta - \text{sen}\theta)}$$

8. Todas estas fórmulas se introducen en hojas de cálculo, con la finalidad de facilitar la obtención de los valores de los diámetros a instalar.

Se aportan planos correspondientes al cálculo de diámetros, secciones y pendientes, así como cálculos justificativos del dimensionamiento del saneamiento.

2.3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

La ordenación pormenorizada responde a la distribución de manzanas resultantes del viario que es vinculante en el desarrollo del Plan Parcial, como continuidad de la trama del suelo urbano colindante.

El sector se ordena mediante tres viales principales que se disponen en dirección Este-Oeste, sus denominaciones son H1, H2 y H3. Dichos viales comunican al polígono en su totalidad.

Las dimensiones de estos viales son: veintinueve (29) metros de anchura, con aceras de dos (3.75) metros y aparcamiento en cordón de 2,25 metros de ancho. La circulación es de doble sentido y doble carril.

De manera secundaria se proyectan 6 viales con las denominaciones V1, V2, V3, V4, V5 y V6, en dirección Norte-Sur y cuyas intersecciones con los H1, H2 y H3 se resuelven mediante rotondas R1, R2, R3, R4, R5.

Las dimensiones de estos viales son: veinte (23) metros y cincuenta (50) centímetros de anchura, a excepción del último tramo del V2 que se ensancha hasta los veintitrés (27) metros. Las aceras son de dos (2) metros y aparcamientos en batería de 4,5 metros de longitud. La circulación es de doble sentido y un único carril por sentido. Cabe citar que el vial correspondiente a la denominación V2 tiene la consideración de Sistema General.

Se diseñan tres Bulevares que hacen la función de ejes verdes vertebrales del conjunto del sector. Estos Bulevares coinciden con los viales de denominación H1, H2 y H3 y conectan las dos grandes zonas verdes del sector. Las dimensiones de los Bulevares son de tres (3) metros de anchura.

Los equipamientos se han ubicado a lo largo del Sistema General que servirá de conexión con otros sectores. Se ha pretendido ubicar estos equipamientos en los bordes del sector, de tal que manera que sirvan como espacio de transición entre las tipologías de los sectores colindantes y que su uso sea aprovechable por el máximo número de población y de sectores.

2.4. - DEFINICIÓN, CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES.

El índice de edificabilidad bruta es el coeficiente, expresado en m^2t/m^2s , que multiplicado por la superficie del sector determina su techo edificable, y resulta ser de $0,51 m^2t/m^2s$.

El suelo dotacional público es aquel que teniendo éste destino se encuentra incluido dentro de la superficie del sector.

El suelo dotacional público del sector lo podemos desglosar en suelo dotacional público no viario (SDNV) y en el suelo dotacional público viario (SDV). A su vez, el suelo dotacional público no viario, se divide en zonas verdes públicas (ZV) y en el suelo destinado a equipamiento (EQ).

Superficie total = 33,6749 Ha = 336.749,99 m^2

Edificabilidad:

Para un número máximo de 380 Parcelas obtenemos una densidad total de 11,27 Parcelas/Ha, cifra que no se alcanza en el cómputo estimativo de parcelas que surgen como resultado de la ordenación propuesta.

Se ha tomado $0,9 m^2t/m^2s$ como índice de edificabilidad neto para el grado ID-1, $0,8 m^2t/m^2s$ para el grado ID-2, $1,2 m^2t/m^2s$ para el grado ID-3 y $1,093$ para el grado ID-4.

Para estos valores, la superficie total neta de aprovechamiento lucrativo, en este sector, es de 171.955,42 m^2t , de los cuales se deja un mínimo del 10% como cesión al ayuntamiento. En este caso se dejan 17.195,54 m^2 .

- Dotaciones (Según lo previsto en el artículo 31 de la L.O.T.A.U.)
En sectores de uso industrial o terciario, la reserva de suelo dotacional será como mínimo el 15 por 100 de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios (2/3) de dicha reserva a zonas verdes. Tendremos pues que $ZV \geq 10\%$ lo que supone 33.749,1 m^2

La zona verde computable propuesta en la urbanización ocupa aproximadamente 33.736,30 m^2 , que supone un 10,01% del suelo en este sector. Este dato supera los mínimos de la L.O.T.A.U. (33.674,99 m^2 ,10% de la superficie total del sector), pues destinamos a zona verde grandes

áreas entorno al Playa Park y en la futura conexión con la variante de la Nacional N-420, y así alejar, en lo posible, estas de la edificación industrial. El aumento en zona verde no repercute en reducción de zona de equipamientos, pues en esta también cumplimos con los estándares.

La zona de equipamiento computable propuesta en la urbanización ocupa aproximadamente 16.839,29 m², que supone un 5,00%, siendo superado el estándar $EQ \geq 5\%$, lo que supondría 16.837,50 m² de la superficie total del sector.

La superficie de viales tiene un total de 126.325,74 m²,

En cuanto a la reserva mínima de aparcamiento, el artículo 21.4.B.5 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 obliga a la previsión de una plaza por cada 400 m² de techo. Esto supone $171.955,42 \text{ m}^2 / 400 = 429,88$ plazas de aparcamiento, por lo tanto teniendo en cuenta que la superficie media de una plaza de aparcamiento es de $4,5 \times 2,20 = 9,9 \text{ m}^2$ y que nuestra superficie de Aparcamientos es de 16.714,56 m², tendremos un total aproximado de 1.439 plazas, lo que hace cubrir sobradamente las exigencias del Reglamento, sin contar en estas las propias de cada parcela. Así mismo se reservan 30 plazas para personas con movilidad reducida permanente, conforme al Artículo 9. de la LEY 1/1994, DE 24 DE MAYO, DE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACION DE BARRERAS EN CASTILLA-LA MANCHA

Artículo 9.- Reserva de estacionamiento de vehículos.

En las zonas que se creen para estacionamiento de vehículos ligeros, deberá reservarse, como mínimo, una plaza de cada 50 o fracción, destinada a vehículos que transporten a personas con movilidad reducida permanente. Dicha plaza tendrá unas dimensiones mínimas de 5 por 3,60 metros y se situará tan cerca como sea posible de los accesos peatonales. Estas plazas estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad y la prohibición de aparcar en ellas a personas que no se encuentren en situación de movilidad reducida. y que se situaran junto a los pasos de peatones.

Por lo tanto, si tenemos un total de 1.439 plazas, deberemos reservar un total de $1.439/50 = 28,78$ plazas. Se reservan 30 plazas de minusválidos en los viales V3, V4 y V5, con unas dimensiones de 3,60 x 5,00 m.

Expuesto lo anterior se cumplen los estándares mínimos y la normativa de la L.O.T.A.U. en cómputo de superficies en el sector.

De igual forma se cumple la reserva que el P.G.O.U hacía para los Sistemas Generales.

2.5.- DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Dada la configuración del conjunto se define una única unidad de ejecución que coincidirá con el ámbito del sector.

2.6.- DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS QUE PUEDEN SER OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE.

Todas las manzanas de aprovechamiento lucrativo de este Plan Parcial pueden ser objeto de ordenación mediante estudio de detalle.

*** Los planos referentes a instalaciones y que componen este Plan Parcial, en concreto, los números 11, 12 y 13 sólo son esquemas preliminares, ya que el dimensionamiento y diseño definitivo se remite al preceptivo Proyecto de Urbanización. Las demás instalaciones, es decir, Gas y Telecomunicaciones, se remiten al Proyecto de Urbanización.

PLAN PARCIAL
SECTOR A-MADR (CIUDAD REAL)

2.7.- TABLA RESUMEN COMPARATIVA.

USO	L.O.T.A.U.	P.G.O.U.	PLAN PARCIAL
Zonas Verdes (Local)	33.675m ² (10%)		33.736,30m ²
Equipamientos(Local)	16.837,50m ² (5%)		16.839,29
Sistemas Locales (CT)			285,27
Sistemas Generales		7.862 m ²	7.862 m ²
Aparcamientos	1 plaza/400 m ² e		16.714,56 (1.688 plazas)
Aparcam. Minusval.	17,4		34
Viales			118.463,74 m ²
Num. Máx. Parcelas		380	149
Edificabilidad máx.		171.964 m ² t	171.964 m ² t
Aprov. Objetivo		171.964	171.964
Aprov. Subjetivo	154.767,6	154.767,6	154.767,6 m ² t
Aprov. Ayuntamiento	17.196,4	17.196,4	17.196,4
Aprovechamiento Tipo			0,51
Edificabilidad Bruta		0,51 m ² t/m ² s	0,51 m ² t/m ² s

3.- NORMAS URBANÍSTICAS (ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN).

CAPITULO I: GENERALIDADES

Artículo 1.- Objeto

Las presentes ordenanzas tienen por objeto la regulación de:

- Los usos y tipos de edificación.
- Las condiciones mínimas de las parcelas.
- Las dimensiones máximas de las naves a construir, y
- Otras de necesario cumplimiento.

Artículo 2.- Ámbito de Actuación

2.1. Delimitación: Este documento es de aplicación en el ámbito del sector A-MADR del suelo Urbanizable No Programado, delimitado en el P.G.O.U. aprobado definitivamente.

2.2. Lindes del Sector:

- Norte: En su mayor parte con suelo rústico comprendido dentro del polígono 18 del catastro de rústica, en una pequeña longitud con el sector urbanizable no programado A-UNIV con uso dominante dotacional del P.G.O.U. y por último en la zona cercana al tren de alta velocidad con una zona de equipamiento "Playa Park", está ya dentro de los límites de suelo urbano.
- Sur: Terrenos clasificados como suelo urbano con uso predominante industrial, tipología I-2, situados sobre el margen izquierdo de la carretera de Carrión según se sale del núcleo urbano y, en concreto, con la trasera de muchas naves industriales consolidadas.
- Este: Suelo Rústico comprendido dentro del polígono 18 del catastro de Rústica, y futura rotonda de conexión de la variante de la carretera Nacional 420 (Córdoba-Tarragona).
- Oeste: Suelo Urbano, terrenos de toda la zona universitaria y deportiva situados detrás del trazado del AVE Madrid-Sevilla y la Avenida de los Descubrimientos.

Artículo 3.- Normas de Rango Superior.

En cuanto a los conceptos de naturaleza urbanística y arquitectónica relativas a la regulación de la edificación y usos del suelo y no definidas en este Plan, se estará a lo dispuesto en las Normas de Ordenación del P.G.O.U. de Ciudad Real.

Para lo no previsto en estas Ordenanzas, ni en el resto de los documentos del Plan Parcial o el P.G.O.U. de Ciudad Real mencionados, regirán los preceptos de la L.O.T.A.U.

Artículo 4.- Terminología.

A los efectos de la terminología empleada para los diferentes conceptos, se ha adoptado, para mayor claridad conceptual y facilidad de uso, la utilizada y definidas en la Normativa del P.G.O.U.

Artículo 5.- Ámbito Temporal – Plazos

El Programa deberá desarrollarse, conforme a las determinaciones del artículo 110.3 de la L.O.T.A.U.

En particular, los plazos se concretarán en la propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir entre El Urbanizador y el Ayuntamiento, que en plica cerrada se entregará para su apertura tras la conclusión del plazo de Información Pública, en las condiciones que fija la Ley.

Artículo 6.- Vigencia, Obligatoriedad y Sanciones

Las presentes Normas regirán y serán obligatorias desde el momento de la aprobación definitiva del Programa, su vigencia será indefinida.

Las infracciones que se cometan serán sancionadas de acuerdo con la Legislación vigente, Capítulo VI de la L.O.T.A.U.

Artículo 7. - Modificaciones y Revisiones.

Las modificaciones que se realicen al presente Plan Parcial deberán ser aprobadas conforme a lo dispuesto en la L.O.T.A.U.

Las modificaciones que afecten a las alineaciones exteriores, rasantes y otras, se deberán tramitar con estudios de detalle, de conformidad con lo previsto por el artículo 19 de estas mismas Normas.

La revisión se considera obligatoria cuando la revisión del P.G.O.U. o del P.A.U. así lo exigiera. Del mismo modo, cuando surgieran circunstancias excepcionales no previstas, o si así lo solicitara El Urbanizador.

Artículo 8.- Iniciativa y Gestión.

8.1. Iniciativa y Gestión.

El presente Plan Parcial se redacta en desarrollo de un P.A.U. de iniciativa Privada y Gestión Indirecta.

8.2. Promotor.

El Promotor del mismo es la AIU Agrupación de Interés Urbanístico A-MADR.

Artículo 9.- Licencias. Caducidad. Solicitud. Información. Certificado final de obra.

Estarán sujetos a Licencia aquellos actos para los que así lo exija las Normas urbanísticas, Título IV del P.G.O.U. de Ciudad Real.

El procedimiento de solicitud y régimen de caducidad será el establecido en las citadas Normas.

Solo podrán edificarse los terrenos que hayan adquirido la condición de solar, sin perjuicio de la posibilidad de permitir la edificación sin poseer tal condición, mediante licencia condicionada en los términos del artículo 13 de las presentes Normas.

Para los supuestos no estén previstos en los párrafos anteriores se estará a lo dispuesto en el Título VII, Capítulo II, Sección II de la L.O.T.A.U.

Artículo 10.- Edificaciones existentes.

Las edificaciones obsoletas, instalaciones, postes y otras, deberán ser demolidas y sustituidas en la medida que el desarrollo

del Plan lo exija, previa compensación, si procediera, y de acuerdo con el Proyecto de Reparcelación.

Artículo 11.- Administración Competente.

La Administración competente para la tramitación, aprobación y gestión del presente Plan Parcial, es el Ayuntamiento de CIUDAD REAL.

Artículo 12.- Alcance Normativo.

A los efectos de aplicación del presente documento de Ordenación sólo son válidos los documentos auténticos y firmados originalmente por el técnico autor de los mismos, y debidamente diligenciados, concretamente:

- 1.- Memorias y sus anexos.
- 2.- Planos de Información.
- 3.- Planos de Ordenación.
- 4.- Normas urbanísticas.

Artículo 13.- Licencias Condicionadas.

En el supuesto de que las parcelas aún no estuvieran totalmente urbanizadas y consecuentemente no reunieran la condición de solar, podrá concederse Licencia Condicionada de Edificación y Uso en las siguientes condiciones:

- a).- Que se haya aprobado y adjudicado, tras los tramites oportunos, el P.A.U., y los documentos que lo desarrollan, entre los cuales figuran el presente Plan Parcial.
- b).- Que documentalmente (Notarial y Registralmente) se hayan adjudicado a cada propietario su parcela o parcelas a las que tienen derecho de acuerdo con el proyecto de Reparcelación y restantes documentos del P.A.U.
- c).- Que esté al corriente de aportaciones con el Urbanizador, para ello, previamente a la concesión de la licencia, el Ayuntamiento de Ciudad Real, solicitará perceptivamente Informe del Urbanizador en el que se hará constar si el titular de la parcela o solar, ha contribuido proporcionalmente a las cargas de la Actuación o ha garantizado suficientemente frente al Urbanizador o la Administración.

d).- El propietario de parcelas edificables que solicitare licencia, deberá asumir el compromiso, ante el Ayuntamiento, de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, o por lo menos hasta que las citadas parcelas, sin estar completa la urbanización del sector, reúna la condición de solar conforme a la **DISPOSICIÓN PRELIMINAR** "El Significado y Alcance de los Conceptos Urbanísticos Básicos" utilizados en la L.O.T.A.U..

e).- Que sobre el terreno se hayan deslindado y señalado las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación.

f).- En los supuestos y condiciones que quedan reflejados en el Artículo 8.1.6 del P.G.O.U.

CAPITULO II: PARAMETROS DE EDIFICACION Y REGIMEN DE USOS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Artículo 14.- Usos.

14.1. El Uso dominante de esta zona es Industrial en grados I-1, I-2, I-3 e I-4.

14.2. Se permitirán los siguientes usos:

Todos los reflejados en el Artículo 2.2.2.4.III del P.G.O.U. y que a continuación se detallan

a).- Industrial: grado ID-1, grado ID-2, grado ID-3 y grado ID-4 (éstos dos últimos son de nueva creación, y que se describe en el artículo 15 de estas normas)

b).- Residencial: Vivienda para el guarda (en plantas de piso general).

c).- 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 planta baja y plantas de piso general).
- Establecimientos Públicos, espectáculos y actividades deportivas: 3.3 (en planta baja) y 4, excepto salas de exposiciones, (en planta baja).
- Almacenaje.
- Hospedaje.
- Varios: 3, 4, 6 y 8.

14.3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

Todos los **no** reflejados en el artículo 14.2. de estas Normas.

Artículo 15.- Condiciones de Parcela y edificación en usos industriales.

15.1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

GRADOS	Parcela min. m ²	Ocupación %	Nº de Plantas min.-max.	Altura máxima	Intensidad m ² t/m ² s
ID-1	500	80	1-2	7,4	0,9
ID-2	750	70	1-2	7,4	0,8
ID-3	750	70	1-2	7,4	1,2
ID-4	750	70	1-2	7,4	1,124

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

15.2.1. Grado ID-1

- a) Las edificaciones se situaran sobre las alineaciones oficiales.
- 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, 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.

15.2.2. Grado ID-2, ID-3 e ID-4

- a) El retranqueo a alineaciones oficiales en el frente de 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 presentara 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.

b) El retranqueo mínimo a lindero posterior será de tres (3) metros.

15.3. 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) del P.G.O.U.

15.4. Vuelos sobre fachada.

15.4.1. 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.

15.4.2. En los demás casos cualquier cuerpo volado de la edificación se considerara como fachada a efectos de retranqueos a linderos, y alineaciones oficiales.

15.4.3. En cualquier caso se respetara la separación a linderos medianeros que no sea inferior al vuelo y como mínimo de sesenta (60) centímetros.

Artículo 16.- Condiciones de Parcela y edificación en todos los usos.

Para los parámetros y características que no se recogen en estas Normas, se aplicará el TITULO NOVENO (Condiciones Particulares de la Edificación en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable Programado) del P.G.O.U. de Ciudad Real.

Artículo 17.- Edificabilidad Neta (Intensidad) sobre Parcela y Total sobre cada Manzana.

17.1.- Edificabilidad sobre parcelas correspondientes a los propietarios en las que se materializa el Aprovechamiento Objetivo.

18.1.1.- Grado Industrial ID-1.

Edificabilidad Neta sobre Parcela = $0,9 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$

18.1.2.- Grado Industrial ID-2.

Edificabilidad Neta sobre Parcela = $0,8 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$

18.1.3.- Grado Industrial ID-3

Edificabilidad Neta sobre Parcela = $1,2 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$

18.1.4.- Grado Industrial ID-4

Edificabilidad Neta sobre Parcela = $1,124 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$

17.2.- Edificabilidad Total sobre cada Manzana.

Este aprovechamiento será materializable en las manzanas que quedan de titularidad privada con la edificabilidad total sobre manzana que se determina a continuación:

*PLAN PARCIAL
SECTOR A-MADR (CIUDAD REAL)*

Nombre Manzana	Sup. Manzana (m2)	Sup. Parcelas Netas (m2)	Coef. Edificic. (m2t/m2s)	Edificabilidad (m2t)
MANZANA 1	10.433,84	10.411,31	1,124	11.699,46
MANZANA 2	15.311,60	15.297,35	0,8	12.237,88
MANZANA 3	20.624,14	20.595,62	0,9	18.536,06
MANZANA 4	21.448,93	21.401,15	0,9	19.261,04
MANZANA 5	14.208,94	14.180,33	1,2	17.016,40
MANZANA 6	14.185,90	14.157,39	1,2	16.988,87
MANZANA 7	15.845,35	15.816,25	1,2	18.979,50
MANZANA 8	15.861,83	15.833,34	1,2	19.000,01
MANZANA 9	15.976,12	15.947,53	1,2	19.137,04
MANZANA 10	15.952,02	15.923,13	1,2	19.107,76
TOTAL	159.848,67	159.563,40		171.964,00

Artículo 18.- Edificabilidad sobre parcelas correspondientes al Ayuntamiento.

La cesión del diez por ciento (10%) del aprovechamiento objetivo que corresponde al Ayuntamiento se materializará **sobre alguna** de las parcelas de cualquier manzana con una edificabilidad total de 17.195,54 m².

Artículo 19.- Sobre el Planeamiento, Gestión y Ordenación.

En lo no previsto en las presentes Normas, se estará a lo dispuesto en el P.G.O.U. de Ciudad Real, y de la Legislación Urbanística Vigente de Aplicación.

Ciudad Real, junio 2007

ANEXO DE CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO DE ACCESIBILIDAD DE CASTILLA-LA MANCHA.

Artículo 7.- Vías, espacios libres de uso público y mobiliario urbano.

1.- Se consideran vías y espacios libres de uso público, a efectos de barreras arquitectónicas urbanísticas y en el ámbito de aplicación de este Decreto:

- Los que forman parte del dominio público y se destinan al uso o al servicio público

Artículo 11.- Planificación y urbanización de espacios urbanos accesibles.

1.- En los instrumentos de planeamiento urbanístico, deberá garantizarse el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano, según establece el Artículo 4.1 de la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha.

2.- A los efectos del apartado anterior, los Planes Generales de Ordenación Urbana, las normas subsidiarias y otros instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como en los proyectos de urbanización, de dotación de servicios, de obras y de instalaciones, deberán garantizar la accesibilidad y utilización, con carácter general, de los espacios de uso público, y observarán las prescripciones y los criterios básicos establecidos en este Capítulo.

Artículo 13.- Condiciones mínimas de accesibilidad.

1.- Se consideran elementos de urbanización: la pavimentación, encintado de aceras, las redes de distribución de energía eléctrica, gas, telefonía y telemática, la jardinería, las redes de saneamiento y distribución de aguas y cualesquiera otras que se realicen en las vías públicas para ejecutar el planeamiento urbanístico.

2.- Se entiende por itinerario aquel ámbito o espacio de paso que permita un recorrido urbanizado continuo que relaciona y permite acceder a los diferentes espacios de uso público y edificaciones del entorno.

3.- Una vía pública o tramo de la misma se considera accesible si cumple las siguientes condiciones.

- Constituye un itinerario accesible de peatones, o mixto de peatones y vehículos, según los requerimientos del apartado 1.1. del Anexo 1.

Por lo tanto, y al considerarse la actuación de uso público, es de obligado cumplimiento el Código de Accesibilidad., y debe haber un itinerario accesible de peatones que permita un recorrido por todo el ámbito.

Artículo 15.- Estacionamientos.

1.- Los estacionamientos se consideran accesibles cuando reúnen las condiciones previstas en el apartado 1.2.6 del Anexo 1.

2.- En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros los Ayuntamientos reservarán, permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos para viandantes, plazas accesibles debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

PLAN PARCIAL
SECTOR A-MADR (CIUDAD REAL)

3.- El número de plazas a reservar, con las características citadas, será como mínimo de una plaza cada 50 o fracción.

Por lo tanto, si tenemos un total de 1.439 plazas, deberemos reservar un total de $1.439/50 = 28,78$ plazas. Se reservan 30 plazas de minusválidos en los viales V3, V4 y V5, con unas dimensiones de 3,60 x 5,00 m.

ANEXO 1

NORMAS DE ACCESIBILIDAD URBANÍSTICA

1.1.- Itinerarios peatonales accesibles.

1.1.1.- Itinerario peatonal accesible.

Un itinerario peatonal se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

- Tener una anchura libre mínima de 1,50 m. y una altura libre de obstáculos de 2,10 m.
- En los cambios de dirección, la anchura libre de paso permite inscribir un círculo de 1,50 m. de diámetro.
- No incluye ninguna escalera ni escalón aislado.
- La pendiente longitudinal no supera el 6%. No obstante, cuando las condiciones topográficas del terreno no permitan cumplir lo anterior, se admiten itinerarios o tramos de éstos con las siguientes pendientes longitudinales:
 - Tramos de menos de 3 m. de largo: de 10 a 12% de pendiente máxima.
 - Tramos de entre 3 y 10 m. de largo: de 8 a 10% de pendiente máxima.
 - Tramos de más de 10 m. de largo: de 6 a 8% de pendiente máxima.
- El pavimento es duro, antideslizante y sin relieves diferentes a los propios del grabado de las piezas. Varía su textura y color en las esquinas, paradas de autobús, en las zonas del itinerario donde se ubique el mobiliario urbano u otros posibles obstáculos. Se recomienda una textura lisa para el espacio libre peatonal y una rugosa para los espacios con obstáculos. En parques y jardines, se admite un pavimento de tierras compactadas con un 90% PM (Próctor modificado).
- Se coloca un pavimento con textura diferenciada para detectar pasos de peatones.
- Las rejas y registros se colocan enrasados con el pavimento circundante. Las aberturas de las rejas situadas en itinerarios peatonales tienen una dimensión que permite la inscripción de un círculo de 2 cm. de diámetro como máximo. La disposición del enrejado se hace de manera que no puedan tropezar personas que utilicen bastón o silla de ruedas.
- Los árboles situados en estos itinerarios tienen cubiertos los alcorques con rejas y otros elementos enrasados con el pavimento circundante.
- Tienen una pendiente transversal no superior al 2%.
- Los elementos de urbanización y mobiliario que forman parte de este itinerario son accesibles.

1.2.- Elementos de urbanización accesibles.

1.2.1.- Vados accesibles.

El vado de paso de peatones se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

- La anchura libre mínima es de 1,80 m. de forma que permita el tránsito de dos personas en silla de ruedas.
- El bordillo del vado no supera 2 cm. de altura respecto a la calzada y los cantos se redondean o se achaflana a 45°.

*PLAN PARCIAL
SECTOR A-MADR (CIUDAD REAL)*

- *La pendiente longitudinal del vado es como máximo del 8%. La pendiente transversal máxima es del 2%.*
 - *Señalización con pavimento de textura diferenciada.*
- El vado de entrada y salida de vehículos debe diseñarse de manera que:*
- *El itinerario de peatones que atraviesan, no puede quedar afectado por una pendiente longitudinal superior al 8%, ni una pendiente transversal superior al 2%.*

Estos aspectos están justificados en el plano nº 09 del presente Plan Parcial.

Ciudad Real, Junio 2007

PLAN PARCIAL
SECTOR A-MADR (CIUDAD REAL)

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA A-MADR

PLAN PARCIAL

SECTOR A-MADR (CIUDAD REAL)

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO A-MADR

LISTADO DE PLANOS

	DENOMINACION	ESCALA	Nº PLANOS
INFORMACION			4
1	Situación	e 1:4.000	1
2	Calificación PGOU	e 1:2.000	1
3	Catastral	e:1:2.0 00	1
4	Edificación Existente	e:1:2.0 00	1
ORDENACION			27
5	Nueva Ordenacion	e 1:2.000	1
6a-6b	Alineaciones	e 1:1.000	2
7a-7b	Parcelas	e 1:1.000	2
8a-8b1- 8b2	Secciones Transversales y Longitudinales	e 1:1.000	3
9	Accesibilidad	e 1:1.000	1
10a-10b	Circulaciones	e 1:1.000	2
11a-11b	Saneamiento	e 1:1.000	2
12a-12b	Abastecimiento	e 1:1.000	2
13a-13b	Iluminacion	e 1:1.000	2
14a-14b	Red de B.T.	e 1:1.000	2
15a-15b	Red de M.T.	e 1:1.000	2

*PLAN PARCIAL
SECTOR A-MADR (CIUDAD REAL)*

16a-16b	Infraestructura para	e	2
	soporte de telefonía	1:1.000	
17a-17b	Planta Jardinería	e	2
		1:1.000	
18a-18b	Señalización	e	2
		1:1.000	
TOTAL PLANOS			31