

**administración local****AYUNTAMIENTOS****CIUDAD REAL****ANUNCIO**

*Aprobación definitiva del Plan Parcial de Mejora de la actuación industrial.*

En sesión del Pleno del Ayuntamiento de Ciudad Real de fecha 25 de septiembre de 2008 se acordó aprobar definitivamente el PPM de la actuación industrial de Ciudad Real. En el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de fecha 20 de octubre de 2008, se publicó el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Pleno.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 42.2.b) del TR-LOTAU se procede a la publicación de las normas urbanísticas que en el mismo se contienen.

«Índice del Plan Parcial de Mejora de la Actuación Industrial de Ciudad Real:

MEMORIA.

PRESENTACIÓN.

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1. Introducción.

2. Objeto y finalidad del Plan Parcial de Mejora.

3. Delimitación del ámbito de actuación.

4. Elaboración.

5. Contenido del Plan Parcial.

6. Observación de otros documentos.

7. Tramitación del Plan Parcial.

2. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

1. Información del entorno.

2. Delimitación del ámbito espacial y estado actual de los terrenos.

3. Información catastral.

4. Información urbanística.

5. Orden básico de prioridades y condiciones objetivas para que sea posible su programación.

6. Ordenación estructural del Plan Parcial de Mejora.

7. Gestión y sistemas de situación.

8. Análisis ambiental de la zona de estudio.

9. Arqueología.

10. Evaluación analítica de la implicaciones económicas y financieras.

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

1. Descripción de la ordenación.

2. Determinaciones del Plan Parcial de Mejora.

3. Red viaria.

4. Vías pecuarias.

5. Redes de infraestructuras.

5.1. Red de abastecimiento de agua.

5.2. Red de saneamiento.

5.3. Red de energía eléctrica.

5.4. Red de telecomunicaciones.

5.5. Red de gas natural.

6. Afecciones de carreteras.

7. Accesibilidad.

8. Parámetros de la ordenación.



9. Justificación del aprovechamiento tipo.
10. Cuadros de parcelas por manzanas.
11. Cuadro de parcelas resumen de la ordenación.
12. Estándares de calidad urbana en suelo urbanizable.
4. ORDENANZAS GENERALES.
  - 4.1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.
    - Artículo 1: Objeto y ámbito territorial.
    - Artículo 2: Vigencia y obligatoriedad.
    - Artículo 3: Iniciativa del planeamiento.
    - Artículo 4: Determinaciones.
    - Artículo 5: Contenido.
    - Artículo 6: Interpretación de los documentos.
    - Artículo 7: Desarrollo del Plan Parcial.
    - Artículo 8: Regulación del suelo.
    - Artículo 9: Asignación de aprovechamiento urbanístico.
    - Artículo 10: Condiciones de parcelación.
    - Artículo 11: Áreas de ordenanza.
    - Artículo 12: Proyectos de urbanización.
    - Artículo 13: Condiciones de urbanización.
  - 4.2 CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.
    - Artículo 14: Accesos a parcelas.
    - Artículo 15: Rampas.
    - Artículo 16: Cerramientos de parcelas.
    - Artículo 17: Condiciones de edificación.
    - Artículo 18: Condiciones de los locales.
    - Artículo 19: Condiciones de volumen.
  - 4.3 CONDICIONES HIGIÉNICAS.
    - Artículo 20: Emisiones gaseosas.
    - Artículo 21: Aguas residuales.
    - Artículo 22: Instalaciones pretratamiento.
    - Artículo 23: Descargas accidentales.
    - Artículo 24: Acciones reglamentarias.
    - Artículo 25: Ruidos.
    - Artículo 26: Aplicación general de normas higiénicas y de seguridad.
  - 4.4 CONDICIONES DE SEGURIDAD.
    - Artículo 27: Instalaciones de protección contra el fuego.
  - 4.5 CONDICIONES ESTÉTICAS.
    - Artículo 28: Condiciones estéticas.
  - 4.6 AFECCIONES DE CARRETERAS.
    - Artículo 29. Necesidad de estudios de los niveles sonoros.
5. ORDENANZAS DE CARÁCTER PARTICULAR.
  - Artículo 1: Zona industrial.
  - Artículo 2: Condiciones de uso.
  - Artículo 3: Tipos de parcelas.
  - Artículo 4: Industria adosada (IAD).
  - Artículo 5: Industria pareada (IPA).
  - Artículo 6: Industria aislada (IAS).
  - Artículo 7: Industria escparate (IES).



Artículo 8: Terciario-Comercial (TCO).

Artículo 9: Equipamientos Públicos (EQ).

Artículo 10: Infraestructuras.

Artículo 11: Zonas verdes públicas (ZV).

#### 6. PLAN DE ACTUACIÓN.

1. Instrumentos legales.

2. Sistema de actuación.

3. Entidades actuantes.

4. Programación temporal.

4.1. Delimitación de unidades de actuación.

4.2. Establecimiento de etapas.

4.3. Urbanización.

4.4. Conservación de la urbanización.

4.5. Edificación.

4.6. Condiciones de ejecución simultánea.

#### 7. ESTUDIO ECONÓMICO.

1. Objeto.

2. Análisis de costes.

3. Estimación de costes de la actuación.

4. Asignación de recursos.

5. Viabilidad económica.

8. ANEXOS.

9. PLANOS.

...

#### 1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

La ordenación de la actuación responde a un esquema lineal con viarios ortogonales cuyo origen está en el intento posibilitar su mejor conexión por el Este con el Polígono Industrial existente en Ciudad Real mediante un paso inferior bajo el ramal de enlace de la autovía A-43 con la carretera N-430 y dar una cómoda comunicación por el Oeste con la carretera N-430.

El acceso a la actuación en la CN 430 en el PK 311+850 considerado más aceptable por la Unidad de Carreteras de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla - La Mancha (escrito de la demarcación de carreteras de Ciudad Real de fecha 20/7/2005), es de tipo rotonda que resuelva todas las posibles trayectorias de los vehículos, sustituyendo a la intersección actual, sabiendo que el tramo de la CN-430 que le afecta está pendiente de cesión al Ayuntamiento de Ciudad Real y una parte queda en el término municipal de Miguelturra. La solución del paso inferior bajo el ramal de enlace ha sido igualmente consultada previamente a esa Demarcación de carreteras.

La Ordenación trata de dar respuesta a la demanda de suelo urbanizado creando diferentes tipos de parcelas industriales, desde pequeñas parcelas para naves adosadas o pareadas, a parcelas de mayor superficie para industrias aisladas y de industria escaparate. Su diseño respeta criterios de flexibilidad en cuanto al tamaño como al de los usos que pudieran tener las posibles industrias que solicitaran su instalación en esta Actuación. En todo caso la red viaria se estudia y adapta a las diferentes necesidades considerando factores de funcionalidad y representatividad.

El ámbito delimitado de actuación es de 1.101.850,29 m<sup>2</sup>.

#### 2. DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA

El Plan Parcial de Mejora establece las siguientes determinaciones:



**Suelo Privado**

		Superficie		Edificabilidad	
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Industria Escaparate	(IES)	190.998,93	17,33%	0,65	124.149,30
Industria Aislada	(IAS)	354.971,50	32,22%	0,65	230.731,48
Industria Pareada	(IPA)	37.044,00	3,36%	0,90	33.339,60
Industria Adosada	(IAD)	26.754,00	2,43%	1,25	33.442,50
Terciario Comercial	(TCO)	57.345,31	5,20%	1,50	86.017,97
<b>Total Suelo Privado</b>		<b>667.113,74</b>	<b>60,54%</b>	<b>0,76</b>	<b>507.680,84</b>

**Suelo Público**

Equipamiento Público	(EQ)	56.460,51	5,12%	1,50	84.690,77
Zonas Verdes	(ZV)	144.803,18	13,14%	-	-
Infraestructuras	(INF)	5.226,08	0,47%	0,10	522,61
Centros Transformación	(INF)	516,30	0,05%	-	-
Viario Público	(VP)	220.707,48	20,03%	-	-
Reserva Viario Público	(RV)	7.023,00	0,64%	-	-
<b>Total Suelo Público</b>		<b>434.736,55</b>	<b>39,46%</b>	<b>0,20</b>	<b>85.213,37</b>
<b>Total Sector</b>		<b>1.101.850,29</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,54</b>	<b>592.894,22</b>

Superficie delimitada sector (S.URB): 1.101.850,29 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad bruta: 592.894,22 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad lucrativa: 507.680,84 m<sup>2</sup>.

Uso Característico: Industrial.

Uso compatible: Terciario-Comercial.

**3. RED VIARIA.**

La red viaria se diseña entendiendo la coexistencia de transporte de vehículos pesados y ligeros, potenciando las circulaciones lineales y facilitando los accesos y salidas de la Actuación. Las intersecciones de viarios que puedan soportar intensidades de tráfico importantes se resuelven con glorietsas de diámetros Ø 31,5 m en el acceso desde la CN-430 y de Ø 27 m previo al acceso al túnel de conexión con el Polígono Industrial existente. La pendiente del viario no tendrá pendientes superiores al 8%. Las intersecciones de viarios se resuelven con glorietsas, cruces en «T» o en «+», al igual que en el Polígono Industrial ya existente.

La dotación de aparcamientos de carácter público en espacios anejos al viario se ha diseñado, cumpliendo con los estándares exigidos por el Reglamento de Planeamiento que desarrolla la Ley 2/1998 y las condiciones señaladas en el Plan General de Ciudad Real. En la Actuación se prevé fundamentalmente aparcamiento en fila, pero conscientes de la necesidad de estacionamiento de vehículos pesados el aparcamiento en fila de vehículos ligeros se ejecuta continuo para posibilitar al tiempo el de vehículos de transporte que ocuparían el de dos o tres plazas del tamaño de turismos. Por otro lado, se diseña un viario específico entre naves adosadas y pareadas para facilitar la descarga de vehículos de transporte en la zona de mayor densidad edificatoria de la Actuación y una zona de aparcamiento específico (playa de aparcamiento). Las plazas se crean mayores que las estrictas para vehículos ligeros.

De acuerdo a lo anterior se diferencian los siguientes tipos de viario (Ver planos. Se ha omitido el gráfico de las secciones):

A) Tipo 1-Viario con bulevar:

La sección de esta vía consta de acera (3,0 metros), aparcamiento (2,5 metros), doble calzada (8,0 metros), bulevar con parcelas de zonas verdes, equipamiento y terciario-comercial (34 metros), doble calzada (8,0 metros), aparcamiento (2,5 metros), acera (3,0 metros). El ancho total es de 61 metros.



B) Tipo 2-Viario representativo.

La sección de esta vía consta de acera (3,0 metros), aparcamiento (2,5 metros), doble calzada (8,0 metros), aparcamiento (2,5 metros), acera (3,0 metros). El ancho total es de 19 metros.

C) Tipo 3-Viario específico para carga y descarga de vehículos en zona de ordenanzas IAD e IPA.

La sección de esta vía consta de acera (1,50 metros), calzada (6,50 metros), aparcamiento (7,0 metros calzada (6,50 metros), acera (1,5 metros). El ancho total es de 23 metros.

D) Tipo 4-Viario de borde de la actuación:

La sección de esta vía en la zona de la actuación Industrial consta de acera (3,0 metros), aparcamiento (2,5 metros), doble calzada (8,0 metros) y un espacio reservado para bulevar cuando se desarrolle una sección similar a este viario en el término municipal de Miguelturra, para lo cual se prevé un espacio de una sección variable en el borde oeste del sector, junto al actual Camino de la Torre como reserva de viario. La sección que actualmente se pretende ejecutar tiene 15 metros.

E) Tipo 5. Viario intermedio parcelas IPA/IAD.

La sección de esta vía consta de acera (8,0 metros), doble calzada (8,0 metros), acera (8,0 metros). Ancho total 24 m.

F) Tipo 6. Viario intermedio parcelas IPA/IAD.

La sección de esta vía consta de acera (13,0 metros), calzada (8,0 metros), acera (13,0 metros). El ancho total es de 34 metros.

G) Tipo 7. Viario con carril bici.

La sección de esta vía consta de acera con carril bici (5,5/13,0 metros), calzada (8,0 metros), aparcamiento (2,5 metros), acera (3,0 metros). El ancho total es de 19,0/26,5 metros.

H) Tipo 8. Viario de un solo sentido.

A lo largo de todas las aceras se proyectan alcorques de 0,90\*0,90 m. para plantación de árboles de alineación. En los casos que sea posible, el alcorque ocupará un espacio sobre la zona de aparcamiento, de forma que no interrumpa el paso de peatones en aceras. Lo mismo ocurrirá con los báculos de las luminarias de viario público de acuerdo a las necesidades de iluminación.

Los distintos caminos que atraviesan los terrenos en la actualidad se restituyen en la nueva ordenación, integrándose en el nuevo viario de la actuación.

La disposición de plazas de aparcamiento y pasos peatonales que se reflejan en los planos no es vinculante en la Ordenación del Plan Parcial, por lo que el Proyecto de Urbanización podrá reconsiderar sus emplazamientos y diseño, cumpliendo siempre con el estándar mínimo fijado por el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

De acuerdo a las condiciones anteriores, los viarios que se diseñan en la Actuación son los siguientes:

La disposición de plazas de aparcamiento que se refleja en los planos no es vinculante en la Ordenación del Plan Parcial, por lo que el Proyecto de Urbanización podrá reconsiderar sus emplazamientos y diseño, cumpliendo siempre con el estándar mínimo fijado por el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento que desarrolla la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

En el proyecto de urbanización correspondiente se presentará un plano de señalización viaria detallada.

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de las capas base y subbase y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto debiendo emplearse en la calzada una capa de firme compuesto por mezcla bituminosa con una base de zahorras artificiales sobre una subbase compactada como norma general.

Con carácter general, la sección del firme y las características del pavimento de las calzadas serán, en principio y a espera de una definición más concreta en el proyecto de urbanización correspondiente, las siguientes:



Viaro Publico	Tipo	Sección	Longitud	Superficie	Aparcamiento
		(m)	(m)	(m2)	(ud)
Calle A	2	19	1.292,46	24.556,61	424,00
Calle B	1	61	1.174,92	51.928,99	277,00
Calle C	2	19	1.048,98	19.930,62	270,00
Calle D	3	23	814,48	18.733,04	171,00
Calle E	2	19	1.124,29	21.361,51	311,00
Calle F	2	19	1.335,42	25.372,98	419,00
Calle G	5	24	135,00	3.240,00	-
Calle H	2-7	19/34	581,18	11.042,42	122,00
Calle I	5	24	135,00	3.240,00	-
Calle J	2-7	19/26,5	412,29	7.833,51	120,00
Calle K	2	19	270,00	5.130,00	78,00
Calle L	4	15+15	978,03	14.670,45	134,00
Calle M	8	14	390,20	1.559,96	67,00
Aparcamiento específico				12.107,39	340,00
<b>Totales</b>			<b>9.692,25</b>	<b>220.707,48</b>	<b>2.733,00</b>

La disposición de plazas de aparcamiento que se refleja en los planos no es vinculante en la ordenación del Plan Parcial, por lo que el Proyecto de Urbanización podrá reconsiderar sus emplazamientos y diseño, cumpliendo siempre con el estándar mínimo fijado por el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento que desarrolla la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

En el proyecto de urbanización correspondiente se presentará un plano de señalización viaria detallada.

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de las capas base y subbase y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto debiendo emplearse en la calzada una capa de firme compuesto por mezcla bituminosa con una base de zahorras artificiales sobre una subbase compactada como norma general.

Con carácter general, la sección del firme y las características del pavimento de las calzadas serán, en principio y a espera de una definición más concreta en el proyecto de urbanización correspondiente, las siguientes:

El firme es de tipo flexible, con las siguientes características:

\* En aceras:

- Baldosa de terrazo pulido de 33\*33 centímetros
- Solera de hormigón HM-20 de 20 centímetros de espesor.
- Base de zahorra artificial ZA-25.

\* Bordillo prefabricado 14-17\*28 centímetros en aparcamientos:

- Subbase de zahorra artificial ZA-25.
- Solera de hormigón HM-20 de 20 centímetros de espesor, pulido mecánico con cuarzo.

\* En calzada:

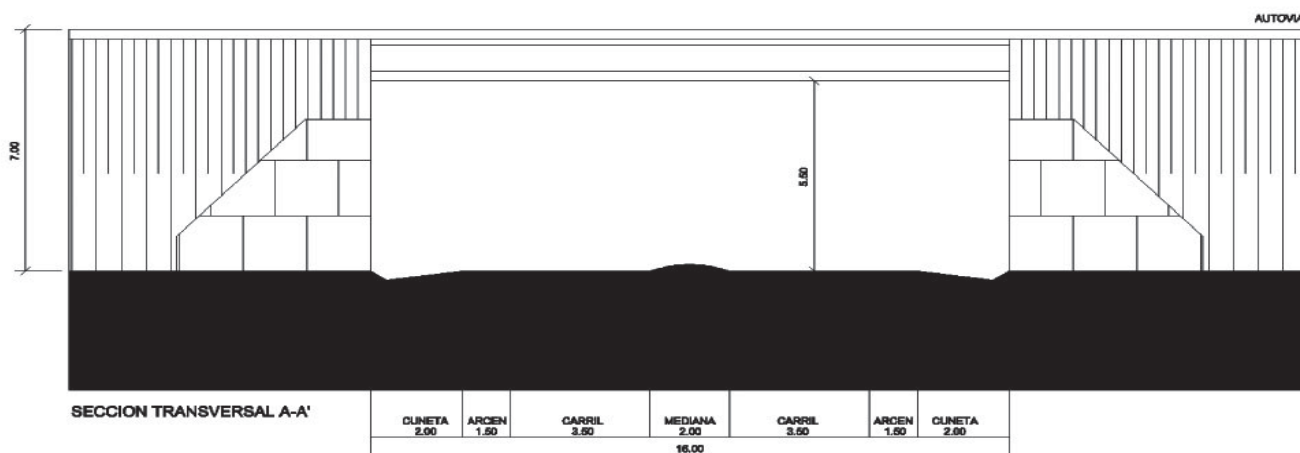
- Subbase de zahorra artificial ZA-25, 25 centímetros de espesor
- Base de zahorra artificial ZA-20, 25 cm. de espesor.
- Mezcla bituminosa caliente tipo S-20 en capa intermedia, 7 cm.
- Mezcla bituminosa en caliente D-12 en rodadura. 5 cm de espesor.
- Bordillo prefabricado 14/17\*28 cm.

Esta sección irá dispuesta sobre una explanada de categoría mínima E-2. Los espesores de las diferentes capas podrán variar en función de la justificación del paquete de firme con la estimación del tráfico.

El Plan Parcial prevé diferentes acciones exteriores sobre el viario a fin de completar la urbanización y permitir la conexión rodada de la actuación. Una primera acción consiste en un paso inferior bajo el ramal de

enlace de la autovía A-43 y la carretera N-430, que enlace con el polígono industrial existente. La ejecución de esta acción esta sujeta a la disponibilidad del suelo necesario situado fuera de la delimitación del sector.

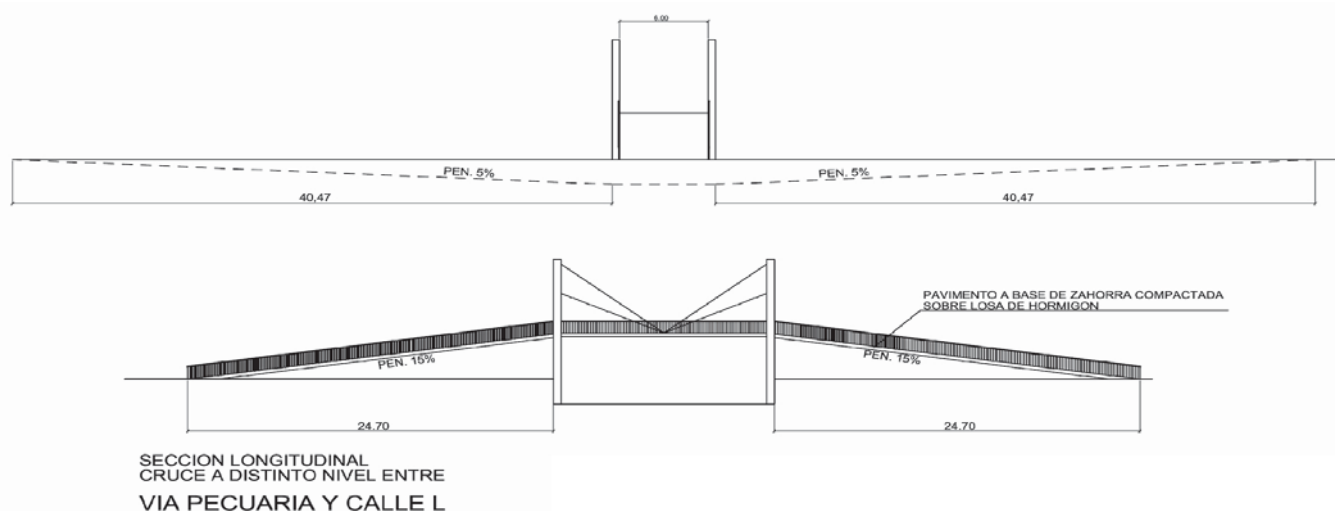
La estructura prevista para el paso inferior bajo el ramal de enlace de la CN-430 y la autovía A-43 tendrá una sección de dos carriles de 3,50 m. cada uno, separados por una mediana de 2,00 m., con dos arcenes de 1,50 m. y dos cunetas de 2,00 m. a cada lado del paso. El gálibo mínimo será de 5,50 metros.



Otra acción exterior consiste en la adaptación del actual enlace en la carretera N-430, a la altura del PK 311+850, mediante una rotonda de Ø 31,5 metros. Para esta conexión se hace necesario también la ejecución de un ramal de conexión de esta rotonda hasta la Actuación y que pase en su encuentro con la vía pecuaria «Colada del Camino de la Mata», en principio, elevado sobre esta.

La solución se proyecta, en principio, mediante cajones prefabricados de hormigón de 4,00 metros de ancho y 3,50 metros de altura.

La ejecución de estas acciones están sujetas a la disponibilidad del suelo necesario situado fuera de la delimitación del sector.



#### 4. VÍAS PECUARIAS.

Las vías pecuarias son los espacios ocupados por las vías de conducción de ganados que consuetudinariamente han tenido tal calificación y destino y figuran registradas como tales en los organismos correspondientes. Su clasificación es de suelo no urbanizable de protección ambiental por razones de los valores naturales. En ellos se establecen las siguientes limitaciones y posibilidades de uso:

- Usos y actividades no constructivas:
- Se prohíben todas excepto las de mejora y mantenimiento de las cañadas y aquellas expresamente autorizadas por la Consejería de Agricultura.
- Usos y actividades constructivas:



- Las instalaciones al servicio de la ganadería trashumante, prohibiéndose todas las demás.
- Las modificaciones de trazado o alteraciones de uso en las vías pecuarias deben ser autorizadas por las Consejerías de Agricultura, Medio Ambiente y Economía y Hacienda de la Junta de Comunidades.

El ámbito delimitado para la Actuación Industrial está bordeado por el Norte con la Vía Pecuaria «Colada del Camino de la Mata».

Esta vía pecuaria queda afectada por la actuación urbanística industrial que se pretende desarrollar únicamente por el paso a distinto nivel que se producirá para conectarla con la carretera CN-430, según se recoge en los planos de Ordenación del Plan Parcial.

La Ordenación Urbanística propuesta por el presente Plan Parcial de Mejora es perfectamente compatible con el trazado actual de la Vía Pecuaria sabiendo que queda excluida del ámbito de la delimitación del Suelo Urbanizable para el desarrollo de la Actuación Industrial «Industrial de Ciudad Real» conservando el dominio público pecuario y manteniendo su clasificación como Suelo No Urbanizable de protección ambiental por razones de los valores naturales de conformidad con el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

SEPEs ha iniciado las gestiones oportunas en el Servicio de Medio Natural (Sección de Vías Pecuarias) de la Delegación Provincial de Ciudad Real de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, para adecuar, de acuerdo al artículo 21 de la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha, el tratamiento del paso a diferente nivel previsto con la anchura necesaria que asegure la continuidad de la vía pecuaria y garantice el tránsito ganadero sin interrupción, con rapidez, comodidad y seguridad, y sin riesgo para la circulación vial, que permita a su vez el paso de vehículos agrarios.

De acuerdo a las gestiones realizadas se autorizó paso a nivel sobre o bajo la vía pecuaria, y se propone un paso elevado de la vía pecuaria, mediante pasarela que cumplirá las exigencias solicitadas desde el Servicio de Medio natural.

Las características de urbanización serán las que señale la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Estarán libres de cualquier elemento artificial en todo su recorrido que impida el avance normal de los animales. Su presencia será convenientemente señalada.

La situación final propuesta de cruce de la Vía Pecuaria «Colada del Camino de la Mata» con el viario proyectado para la conexión de la actuación «Industrial de Ciudad Real» con la carretera CN-430 se representa en el plano O-6 del Plan Parcial.

#### 5. REDES DE INFRAESTRUCTURAS.

Las conexiones de las redes de infraestructuras quedan reflejadas en los esquemas planteados en los planos O-8 a O-14. Estos esquemas, así como los datos de cálculo y características de las redes propuestas a continuación se consideran como orientativos y podrán ser modificados por los proyectos y anteproyectos de urbanización que los desarrollen. Los puntos de conexión de los servicios urbanísticos de la Actuación «Industrial de Ciudad Real» a las redes y servicios existentes en el municipio de Ciudad Real son los convenidos con el Ayuntamiento de Ciudad Real para el desarrollo de esta Actuación Urbanística, si bien, por cuestiones técnicas, podrán verse modificados por las soluciones que desarrollen los proyectos de urbanización correspondientes. En todo caso, todas las acciones exteriores, una vez definidas por los proyectos de urbanización que desarrollen esta ordenación, están sujetas a la disponibilidad del suelo necesario para su ejecución y a los permisos correspondientes.

##### 5.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

La empresa adjudicataria del servicio de aguas es «Aquaquest, S.A.».

La red municipal tiene su punto de conexión previsto con esta actuación en el Polígono Industrial existente al otro lado del ramal de enlace de la Autovía A-43 con la carretera Nacional 430.

Si bien el punto de conexión actual dispone de una canalización de Ø 200 mm. que se abastece de los depósitos municipales., el anteproyecto de urbanización considera unos ramales de mayor diámetro, Ø 350, ante las obras de reforma de la red que pretende el Ayuntamiento hasta ese punto.

La red de abastecimiento existente se refleja en el plano I-4.





El Plan Parcial establece un esquema de trazado de la red de abastecimiento partiendo desde el punto de conexión citado permitiendo la toma de agua para todas las parcelas Industriales, de Equipamiento Público, Terciario - Comercial así como para el riego de los espacios libres mediante sistemas de goteo.

La red será mallada con dos grandes anillos de fundición dúctil de Ø 350 mm. que distribuirán cada una de las etapas previstas para el desarrollo de la actuación, a los que conectarán otros anillos secundarios y ramales de Ø 250, 200, 150 y 100 mm. El diámetro mínimo será de 100 mm de acuerdo a lo establecido en las Normas para abastecimiento de agua para sectores industriales y terciarios. La red tendrá tubería por ambas aceras de la calle si hubiera alimentación a las dos alineaciones para evitar en lo posible los cruces de calzada. Se dispondrá de válvulas de corte que permitan independizar tramos en caso de avería. En los puntos bajos de la red se establecerán desagües para su vaciado, mientras que en los puntos altos se instalarán purgadores automáticos para aliviar el aire del interior de las tuberías. Para facilitar en su momento futuras conexiones se colocarán piezas especiales en «T» y bridas ciegas en los fondos de los ramales.

El criterio para el cálculo de la demanda es de 0,5 l./seg. por cada Ha de suelo bruto, por lo que una primera estimación para el esquema de la red en el Plan Parcial es de  $0,5 * 113,80 \text{ Ha} = 54,7 \text{ l./seg.}$ , (4.726 m<sup>3</sup>/día), repartida entre los diferentes usos según lo siguiente:

**Resumen por Usos**

	<b>Superficie</b>	<b>Edificabilidad</b>	<b>Dotación</b>	<b>Caudal medio</b>
	<b>m2</b>	<b>m2</b>	<b>l/s Ha</b>	<b>l/s</b>
Industria Escaparate	190.998,93	124.149,30	0,00010	19,1
Industria Aislada	354.971,50	230.731,48	0,00005	17,7
Industria Pareada	37.044,00	33.339,60	0,00008	2,8
Industria Adosada	26.754,00	33.442,50	0,00010	2,7
Terciario Comercial	57.345,31	86.017,97	0,00010	5,7
Equipamiento	56.460,51	84.690,77	0,00010	5,6
Infraestructuras	5.226,08	522,61	0,00010	0,5
Centros Transformación	516,30	0,00	0,00000	0,0
Zonas verdes Regables (10%ZV)	14.596,34	0	0,00004	0,5
<b>Total</b>	<b>743.912,97</b>	<b>592.894,22</b>		<b>54,7</b>

En cualquier caso, también hay que tener en cuenta el posible consumo de emergencia en caso de incendio, correspondiente al funcionamiento simultaneo de 2 hidrantes reglamentarios de 1000 l./min., que equivalen a un caudal punta de 33,33 l./seg. El consumo punta de la actuación se obtendrá como suma del emergencia y del 35% del consumo medio ordinario y que resulta  $33,33 + (54,7 * 0,35) = 52,47 \text{ l./seg.}$ , que en todo caso es menor que el caudal medio ordinario de 54,70 l./seg.

A partir del punto de conexión el diámetro de la arteria de distribución se calculará para una velocidad entre 0,7 y 2,5 m./seg. para el caudal estimado de 54,70 l./seg. La red interior será también de fundición dúctil, con junta de tipo automática flexible, cumpliendo el Pliego de prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del Ministerio de Fomento.

Las tuberías se diseñan con trazado en anillo evitando en lo posible extremos ciegos, y se sitúan bajo las aceras a una profundidad de 79 cm. En caso de ramales ciegos se colocará una boca de riego en su extremo para limpieza de la red.

La red de riego se realizará con tubería de Polietileno de Ø 75/100 mm. que recorra las zonas verdes previstas en la ordenación y las aceras e isletas de la red viaria. En el caso de ejecución de las balsas de tormenta y laminación que se pretenden como aliviadero de las aguas pluviales y que permitan la recarga del acuífero de Ciudad Real, tal y como se describirá en la solución del saneamiento de pluviales, se realizará un depósito de acumulación que permita la colocación de una bomba sumergida de 4 CV, y un grupo hidrostático capaz de transmitir una presión de 3 atm. a un caudal de 5 l/seg. como apoyo al abastecimiento de la red de riego conectada a la red municipal de abastecimiento de agua.



El riego se realizará por una serie de instalaciones automáticas por goteo. Se preverán bocas de riego situadas en las zonas verdes que permitan, en su caso, la recarga de cisternas para limpieza de la red viaria.

Se dispondrán hidrantes a una separación máxima de 200 m con conexión a tubería de diámetro no menor de 150mm.

El esquema de la red de abastecimiento se propone en el plano O-8.

## 5.2. RED DE SANEAMIENTO.

Si bien la red municipal es de tipo unitario, la red de la actuación se realizará separativa con el fin de no sobrecargar la estación depuradora y permitir un menor dimensionamiento de las secciones de las conducciones de saneamiento que se proyectan. El entronque con el colector municipal se localiza en el punto convenido en el convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real y SEPES.

La red de saneamiento existente se refleja en el Plano I-4.

El Plan Parcial diseña la red de saneamiento en función de las necesidades del ámbito y de la ordenación propuesta. Se proyecta un colector que conducirá las aguas residuales y las posibles aguas pluviales que se recojan después de las balsas de tormenta y decantación, hasta el entronque con la red municipal para su vertido final a la depuradora municipal.

De acuerdo con las recomendaciones sobre proyectos de redes de saneamiento se han adoptado las siguientes características:

- El diámetro mínimo se fija en 200 mm. para tuberías de PVC (red de residuales), y de 315 en el caso de tuberías de polipropileno (red de residuales y pluviales).

- Las limitaciones de velocidad en sistemas separativos son las siguientes:

- \* Aguas pluviales:  $V_{max} = 5$  m/seg.

- \* Aguas residuales:  $V_{max} = 5$  m/seg  $V_{min} = 0,3$  m/seg.

- La pendiente máxima recomendable para el buen funcionamiento de la red es del 7% y la mínima, en el caso de aguas pluviales depende es función de las dimensiones de la conducción y en el caso de aguas residuales es del 0,6%.

- Para el precálculo de la sección de las conducciones se limitará el llenado al 80% en redes de aguas pluviales y al 40% en redes de aguas residuales.

La red general de aguas residuales será de tipo ramificado estructurada de acuerdo a la disposición del viario y de la topografía del ámbito de actuación. La circulación del agua se producirá por gravedad, manteniendo velocidades y pendientes adecuadas. Se buscará que las conducciones discurran de acuerdo con la topografía del terreno, siguiendo el sentido de sus pendientes.

El consumo punta obtenido en el punto anterior para abastecimiento de agua de 56,9 l./seg., podría ser evacuado con tubería de Polietileno o Polipropileno, doble capa, de diámetro adecuado.

La red de aguas residuales proyectada recoge las aguas de los diferentes usos de cada parcela y las conduce hasta su vertido en un colector que conectará en el punto de acometida previsto en el Convenio con la red general de Ciudad Real. La red se proyecta enterrada bajo la calzada de los viarios, tiene una profundidad mínima de 3,00 metros y discurrirá siempre que sea posible bajo la calzada. El diámetro máximo a emplear es de 600 mm., disminuyendo en las sucesivas ramificaciones hasta 315 mm., con acometidas de  $\varnothing$  200 mm. en tubos en las diferentes manzanas.

El esquema de la red de aguas residuales se grafica en el plano O-9.

La red de aguas pluviales recoge las escorrentías de parcelas y viales que serán conducidas en su tramo final, sobre zonas verdes de la actuación, a unas balsas de tormenta y decantación para su posible incorporación, previo tratamiento depurador a los efectos de proteger adecuadamente la calidad de las aguas subterráneas, y, en todo caso, con una conexión para aliviadero al colector general de la red de saneamiento municipal proyectada.

Se ha realizado una solicitud de Informe de viabilidad previa referente al Plan Parcial de Mejora a la Confederación Hidrográfica del Guadiana, comunicando la posibilidad de incorporar las aguas pluviales del polígono, previamente depuradas a los efectos de proteger adecuadamente la calidad de las aguas subterráneas, al Acuífero de Ciudad Real mediante un pozo de recarga previa decantación en una o varias balsas de tormenta y decantación convenientemente dimensionadas.



Habiendo sido Informado favorable por ese Organismo Público del Ministerio de Medio Ambiente, SEPES procederá en el momento de la redacción del Proyecto de Urbanización correspondiente al encargo de la realización de un Estudio Hidrogeológico, que contemple las características de la zona afectada por el vertido, el eventual poder depurador del suelo y del subsuelo y los riesgos de contaminación y de alteración de la calidad de las aguas subterráneas por el vertido. Asimismo, determinará si, desde el punto de vista medioambiental, el vertido es inocuo y constituye una solución adecuada.

El anteproyecto de urbanización prevé que las aguas pluviales se recojan de los viarios mediante imbornales situados a menos de 50 metros. El trazado de la red se dispone bajo la calzada de los viarios, y al igual que en la red de aguas residuales se dispondrán pozos a distancia menor de 50 metros y en los cambios de dirección, a los que acometen los imbornales dispuestos a ambos lados de la calle. La red de pluviales discurre a una profundidad mínima establecida es de 1,50 metros. Los diámetros utilizados oscilan entre 600 mm. y 1.500 mm de hormigón armado hasta las balsas de tormenta descritas anteriormente. El proyecto de urbanización estudiará la posibilidad de que estas aguas almacenadas puedan servir también como sistema de apoyo a la red de riego de la actuación.

\* Cálculo de la red de pluviales.

Para el predimensionado de los colectores de agua pluviales se calculará el caudal máximo con la siguiente expresión:

$$Q = \frac{C \cdot I \cdot A}{K}$$

siendo: Q = caudal máximo previsible en m<sup>3</sup>/seg C = coeficiente de escorrentía de la cuenca. Corresponde a una precipitación de duración igual al tiempo de concentración. I = intensidad de lluvia máxima previsible para un periodo de retorno dado, en mm/h. A = área de la cuenca aportadora en Ha. K = coeficiente tomado de la Instrucción 5.2-IC = 360.

La intensidad de lluvia considerada para un periodo de retorno de 5 y de 10 años es de:

$$I_5 = 60 \text{ mm/h}, I_{10} = 50 \text{ mm/h.}$$

$$Q_{5 \text{ zv}} = 0,25 \cdot 60 \cdot 16,0 / 360 = 0,67.$$

$$Q_{5 \text{ par}} = 0,60 \cdot 60 \cdot 75,0 / 360 = 7,50.$$

$$Q_{5 \text{ urb}} = 0,80 \cdot 60 \cdot 22,7 / 360 = 3,02.$$

$$Q_{\text{max}5} = 11,19 \text{ m}^3/\text{seg.}$$

$$Q_{10 \text{ zv}} = 0,25 \cdot 50 \cdot 16,0 / 360 = 0,55.$$

$$Q_{10 \text{ par}} = 0,60 \cdot 50 \cdot 75,0 / 360 = 6,25.$$

$$Q_{10 \text{ urb}} = 0,80 \cdot 50 \cdot 22,7 / 360 = 2,52.$$

$$Q_{\text{max}10} = 9,32 \text{ m}^3/\text{seg.}$$

Considerando un caudal punta de avenida extrema de 11,19 m<sup>3</sup>/seg. se predimensiona un volumen total de balsas de tormenta y decantación de 10.000 m<sup>3</sup>. A efectos de cálculo se ha considerado un tiempo de aguacero de 15 minutos.

El estudio detallado que se realizará, en su caso, para el dimensionamiento de las balsas en la fase de redacción del proyecto de urbanización tendrá en cuenta que los terrenos del ámbito de actuación se encuentran limitados por el este, norte y sur por la carretera Nacional 430, el ramal de enlace de la A-43 y la CN-430 y la propia autovía A-43, así como por una estrecha franja de edificaciones industriales, de las que se desconoce si en la actualidad producen vertidos de pluviales a esta zona, y tendrá en cuenta que por el oeste se encuentra limitado por terrenos de uso agrícola drenantes.

El esquema de la red de pluviales propuesta y sus conexiones exteriores se grafían en el plano O-10.

### 5.3. RED DE ENERGÍA ELECTRICA.

La compañía suministradora de la zona es Unión Fenosa. El abastecimiento de energía eléctrica se realizará desde una nueva subestación que se construirá en terrenos reservados para este fin el interior de la actuación.

La red de energía eléctrica existente se refleja en el plano I-4.

\* Red de media tensión.



Se prevén cuatro anillos principales de media tensión (MT) 20 KV, que alimentará la actuación con objeto de sectorizar y poder acometer por separado las diferentes etapas de urbanización previstas.

El esquema de la red de baja y media tensión puede verse en el plano O-11.

La red de media tensión se realiza en canalización subterránea, mediante conductor unipolar HEPRZ1 20/24 KV de sección 240 mm<sup>2</sup>, en disposición 3(1\*240), bajo tubo de polietileno reticulado PE doble capa de 160 mm. de diámetro.

Los centros de transformación de media tensión (MT) 20 KV a baja tensión (BT) 380/220 V, se ubican en función de la demanda de las industrias y otros servicios previstos.

Los centros de transformación son prefabricados. La superficie ocupada es, en principio, de 6,6 m \* 2,5 metros.

\* Red de baja tensión.

La red de baja tensión de cada zona partirá del transformador asignado y estará compuesta por conductores de aluminio RV 0.6/1KV 3(1\*240) mm<sup>2</sup> + 1\*150 mm<sup>2</sup>. Se realizará en canalización subterránea bajo tubo de polietileno reticulado PE doble capa de 160 mm. de diámetro.

La red de baja tensión proporcionará puntos de alimentación repartidos en el frente de las parcelas; asimismo dará alimentación a los centros de control y protección de los circuitos de alumbrado. Se dejará prevista la posible alimentación de otros puntos de consumo como son alumbrado exterior, fuentes, riego automático de zonas verdes, bombeo de aguas residuales.

La estimación y asignación de potencias a cada parcela se obtiene tomando en cuenta el uso al que se destina la parcela, la potencia específica asociada (W/m<sup>2</sup>) según el Reglamento electrotécnico de Baja Tensión, y la edificabilidad de cada parcela.

Sobre la potencia así obtenida se aplicarán los factores correctores utilizados comúnmente por la compañía suministradora debidos al factor de potencia (se estima 0,9), y debido a la simultaneidad para el cálculo de la potencia en media tensión (se estima en 0,4).

<b>ETAPA 1</b>							
<b>Resumen de demanda en BT por Manzanas</b>							
	<b>Ordenanza</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coef. Edif.</b>	<b>Edificabilidad</b>	<b>Potencia</b>	<b>Demanda en BT</b>	<b>Anillo</b>
Manzana B	TCO	7.717,85	1,5	11.576,78	100	1.157.678	1
	IAS	51.366,33	0,65	33.388,11	125	4.173.514	1
Manzana C	IAS	85.989,69	0,65	55.893,30	125	6.986.662	1
	IAS	15.979,04	0,65	10.386,38	125	1.298.297	1
Manzana D	IES	17.162,71	0,65	11.155,76	125	1.394.470	1
	IAS	24.936,20	0,65	16.208,53	125	2.026.066	1
Manzana E	IAS	24.290,28	0,65	15.788,68	125	1.973.585	1
	IAS	9.394,10	0,65	6.106,17	125	763.271	1
Manzana F	IES	9.060,64	0,65	5.889,42	125	736.177	1
	EQ	24.027,64	1,5	36.041,46	100	3.604.146	1
Manzana J	IES	18.050,01	0,65	11.732,51	125	1.466.563	2
	IAS	19.955,26	0,65	12.970,92	125	1.621.365	2
Manzana K	IES	24.290,28	0,65	15.788,68	125	1.973.585	2
Manzana L	IES	12.103,74	0,65	7.867,43	125	983.429	2
Manzana M	EQ	717,56	1,5	1.076,34	100	107.634	2
	IAD	3.822,00	1,25	4.777,50	125	597.188	2
Manzana N	IAD	7.644,00	1,25	9.555,00	125	1.194.375	2
Manzana P	EQ	1.017,32	1,5	1.525,98	100	152.598	2
	IPA	5.292,00	0,9	4.762,80	125	595.350	2
Manzana Q	IPA	10.584,00	0,9	9.525,60	125	1.190.700	2
Manzana V	TCO	49.627,46	1,5	74.441,19	100	7.444.119	2
Manzana Z	INF	5.226,08	0,1	522,61			
<b>Total</b>		<b>428.254,19</b>		<b>356.981,14</b>		<b>41.440.772</b>	
<b>Resumen por Usos</b>							
	<b>Ordenanza</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coef. Edif.</b>	<b>Edificabilidad</b>	<b>Potencia</b>	<b>Demanda</b>	
Industria Escaparate	IES	104.957,66	0,65	68.222,48	125	8.527.810	
Industria Aislada	IAS	207.620,62	0,65	134.953,40	125	16.869.175	
Industria Pareada	IPA	15.876,00	0,9	14.288,40	125	1.786.050	
Industria Adosada	IAD	11.466,00	1,25	14.332,50	125	1.791.563	
Terciario Comercial	TCO	57.345,31	1,5	86.017,97	100	8.601.797	
Equipamiento	EQ	25.762,52	1,5	38.643,78	100	3.864.378	
Infraestructuras	INF	5.226,08	0,1	522,61		0	
<b>Total</b>		<b>428.254,19</b>		<b>356.981,14</b>		<b>41.440.772</b>	



<b>ETAPA 2</b>							
<b>Resumen de demanda en BT por Manzanas</b>							
	<b>Ordenanza</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coef. Edif.</b>	<b>Edificabilidad</b>	<b>Potencia</b>	<b>Demanda en BT</b>	<b>Anillo</b>
Manzana K	IAS	24.894,20	0,65	16.181,23	125	2.022.654	3
Manzana L	IAS	12.416,20	0,65	8.070,53	125	1.008.816	3
Manzana Ñ	IAD	7.644,00	1,25	9.555,00	125	1.194.375	3
Manzana O	IAD	7.644,00	1,25	9.555,00	125	1.194.375	3
Manzana R	IPA	10.584,00	0,9	9.525,60	125	1.190.700	3
Manzana S	IPA	10.584,00	0,9	9.525,60	125	1.190.700	3
Manzana T	IAS	24.853,40	0,65	16.154,71	125	2.019.339	3 / 4
Manzana U	EQ	18.537,66	1,5	27.806,49	100	2.780.649	3
Manzana X	IAS	24.101,06	0,65	15.665,69	125	1.958.211	4
	IES	28.845,51	0,65	18.749,58	125	2.343.698	4
Manzana Y	IAS	40.578,20	0,65	26.375,83	125	3.296.979	4
	IES	57.195,64	0,65	37.177,17	125	4.647.146	4
Manzana Z	EQ	12.181,33	1,5	18.272,00	100	1.827.200	4
	IAS	25.733,93	0,65	16.727,05	125	2.090.882	4
<b>Total</b>		<b>305.793,13</b>		<b>239.341,48</b>		<b>28.765.722</b>	

<b>Resumen por Usos</b>							
	<b>Ordenanza</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coef. Edif.</b>	<b>Edificabilidad</b>	<b>Potencia</b>	<b>Demanda en BT</b>	
Industria Escapa	IES	86.041,15	0,65	55.926,75	125	6.990.843	
Industria Aislada	IAS	152.576,99	0,65	99.175,04	125	12.396.880	
Industria Paread	IPA	21.168,00	0,9	19.051,20	125	2.381.400	
Industria Adosa	IAD	15.288,00	1,25	19.110,00	125	2.388.750	
Equipamiento	EQ	30.718,99	1,5	46.078,49	100	4.607.849	
<b>Total</b>		<b>305.793,13</b>		<b>239.341,48</b>		<b>28.765.722</b>	

A efectos de cálculo la demanda de potencia en baja tensión para la actuación «Industrial de Ciudad Real» es la siguiente:

**Resumen por Usos**

	<b>Ordenanza</b>	<b>Superficie</b>	<b>Edificabilidad</b>	<b>Potencia</b>	<b>Demanda en BT</b>
Industria Escaparate	IES	190.998,93	124.149,30	125	15.518.663
Industria Aislada	IAS	360.197,61	234.128,45	125	29.266.056
Industria Pareada	IPA	37.044,00	33.339,60	125	4.167.450
Industria Adosada	IAD	26.754,00	33.442,50	125	4.180.313
Terciario Comercial	TCO	57.345,31	86.017,97	100	8.601.797
Equipamiento	EQ	56.460,51	84.690,77	100	8.469.077
Infraestructuras	INF	5.226,08	522,61		
Centros Transformación	INF	516,30	0,00		
<b>Total</b>		<b>734.542,74</b>	<b>596.291,19</b>		<b>70.203.354</b>

La demanda de potencia, sabiendo que las grandes parcelas de usos IES, IAS, IPA, TCO, EQ se dará un máximo de 90 Kw en baja Tensión y el resto de pequeñas parcelas de usos IAD, IPA y EQ, según su edificabilidad, resulta según el cuadro siguiente donde se señalan la necesidad de centros de transformación por anillos.

	<b>Demanda Total</b>	<b>Demanda en Baja Tensión</b>	
Anillo 1	24113	4.500 Kw	5 CT
Anillo 2	17326	5.997 Kw	7 CT
Anillo 3	11591	6.300 Kw	7 CT
Anillo 4	17173	3.240 Kw	4 CT
<b>Total</b>	<b>70203</b>	<b>20.037 Kw</b>	<b>23 CT</b>

Siendo, según lo expuesto, la demanda total de potencia en baja tensión 20.037 Kw, la Potencia Total corregida es 22.263 KVA, y considerando la simultaneidad 8.905 KVA, por lo que se estima la instalación de un mínimo de 23 centros de transformación de 400 KVA, reservándose en todo caso 27 emplazamientos.

\* Red de alumbrado exterior.

La solución de alumbrado público adoptada para las vías de circulación se caracteriza por el empleo de luminarias con lámpara de vapor de sodio de alta presión de 150/250 w, sobre báculos de 9/10 metros de altura con brazos de 1,5 metros.



La alimentación a los puntos de luz se efectuará desde los centros de transformación de BT y se realizará a través de centros de mando protegidos e instalados en el interior de armario de chapa galvanizada montados sobre bancada a 160 mm sobre el nivel del suelo terminado.

Los criterios utilizados para el cálculo de la iluminación del viario público son los siguientes:

<i>Tipo de vía</i>	<i>Nivel luminoso</i>	<i>Coef. de uniformidad</i>		<i>Potencia instalada</i>
		<i>Mínimo</i>	<i>Medio General</i>	
Primer orden	25 lux	0.65	0.35	3 w/m <sup>2</sup>
Segundo orden	20 lux	0.55	0.30	2 w/m <sup>2</sup>
Tercer orden	16 lux	0.50	0.25	1,5 w/m <sup>2</sup>
Zonas verdes	10 lux			1 w/m <sup>2</sup>

Los centros de mando se situarán lo más centrado posible con respecto a las cargas solicitadas por el alumbrado, teniendo en cuenta también la posición de los centros de transformación a los cuales se conectarán para su suministro eléctrico. La acometida eléctrica a los cuadros de mando se realizará desde una salida independiente en el cuadro de baja tensión del centro de transformación, mediante cable de aluminio unipolar de 4\*50 mm<sup>2</sup> con aislamiento de PVC. Se dotarán de interruptores astronómicos para calcular los momentos de salida y puesta de sol y poder hacer un control económico de la iluminación.

Las líneas eléctricas a los diferentes puntos de luz se diseñarán con cable de cobre con aislamiento de polietileno reticulado, con secciones entre 4\*6 mm<sup>2</sup> y 4\*10 mm<sup>2</sup>. Las canalizaciones de alumbrado público serán de dos tubos de polietileno corrugado de Ø 110 mm en acera y tres tubos del mismo material bajo calzada.

Cada canalización llevará una red de toma de tierra, en cable de cobre desnudo de 35 mm<sup>2</sup> por fuera de los tubos, a la que se irán conectando las picas de las columnas de alumbrado y las de los centros de mando.

\* Iluminación de bulevar (Tipo 1).

La sección de esta vía consta de acera (3,0 metros), aparcamiento (2,5 metros), doble calzada (8,0 metros), bulevar con parcelas de zonas verdes, equipamiento y terciario-comercial (34 metros), doble calzada (8,0 metros), aparcamiento (2,5 metros), acera (3,0 metros). El ancho total es de 61 metros.

Disposición bilateral de báculos de 10 metros de altura y brazo de 1,5 metros a una distancia de 30 metros y luminarias con lámpara de VSAP de 250 w.

\* Iluminación de viario representativo (Tipo 2).

La sección de esta vía consta de acera (3,0 metros), aparcamiento (2,5 metros), doble calzada (8,0 metros), aparcamiento (2,5 metros), acera (3,0 metros). El ancho total es de 19 metros.

Disposición bilateral de báculos de 9 metros de altura y brazo de 1,5 a una distancia de 30 metros y luminarias con lámpara VSAP de 150 w.

\* Iluminación de viario de zona de carga descarga (Tipo 3).

La sección de esta vía consta de acera (1,50 metros), calzada (6,50 metros), aparcamiento (7,0 metros), calzada (6,50 metros), acera (1,5 metros). El ancho total es de 23 metros.

Disposición central de báculos de 10 metros de altura y doble brazo de 1,5 a una distancia de 20 metros y luminarias con lámpara VSAP 250 w.

\* Iluminación de viario de borde (Tipo 4).

La sección de esta vía en la zona de la actuación Industrial consta de acera (3,0 metros), aparcamiento (2,5 metros), doble calzada (8,0 metros) y un espacio reservado para bulevar cuando se desarrolle una sección similar a este viario en el término municipal de Miguelurra, para lo cual se prevé un espacio de una sección variable en el borde oeste del sector, junto al actual Camino de la Torre. como reserva de viario. La sección que actualmente se pretende ejecutar tiene 15 metros.

Disposición bilateral de báculos de 10 metros de altura y brazo de 1,5 metros a una distancia de 30 metros y luminarias con lámpara de VSAP de 250 w.

\* Iluminación de viario intermedio naves IPA/IAD (Tipo 5).

La sección de esta vía consta de acera (8,0 metros), doble calzada (8,0 metros), acera (8,0 metros). Ancho total 24 metros.



Disposición bilateral de báculos de 9 m de altura y brazo de 1,5 metros a una distancia de 30 metros y luminarias con lámpara de VSAP de 150 w.

\* Iluminación de viario intermedio naves IPA/IAD (Tipo 6).

La sección de esta vía consta de acera (13,0 metros), calzada (8,0 metros), acera (13,0 metros). El ancho total es de 34 metros.

Disposición bilateral de báculos de 9 metros de altura y brazo de 1,5 metros a una distancia de 30 metros y luminarias con lámpara de VSAP de 250 w.

\* Iluminación de viario con carril bici (Tipo 7).

La sección de esta vía consta de acera con carril bici (5,5/13,0 metros), calzada (8,0 metros), aparcamiento (2,5 metros), acera (3,0 metros). El ancho total es de 19,0/26,5 metros.

Disposición bilateral de báculos de 10 metros de altura y brazo de 1,5 metros a una distancia de 30 metros y luminarias con lámpara de VSAP de 250 w.

El esquema de alumbrado propuesto se desarrolla en el Plano O-12.

\* Iluminación de viario de un sentido (Tipo 8).

La sección de esta vía consta de acera (3,0 metros), aparcamiento (2,5 metros), calzada (7,0 metros), acera (1,5 metros). El ancho total es de 14,0 metros.

Disposición unilateral de báculos de 9 metros de altura y brazo de 1,5 metros a una distancia de 30 metros y luminarias con lámpara de VSAP de 250 w.

#### 5.4. RED DE TELECOMUNICACIONES.

Se proyecta el desarrollo de una red de telecomunicaciones con el fin de dotar de estos servicios a las distintas parcelas que componen la actuación. Dicha red comprende el entronque con la red exterior situado en el Polígono Industrial existente, al otro lado del ramal de enlace de la A-43 con la carretera Nacional 430.

La red se proyecta paralela a la CN 310 de 6 tubos de PVC de 110 mm. para las distintos servicios, así como canalizaciones, arquetas y acometidas a las parcelas proyectadas.

Los puntos de conexión se realizarán mediante cámaras prefabricadas de registro «gBR». A partir de las cámaras de registro, se desarrolla la red interior de la urbanización, compuesta por arquetas de tipo «D» y «H», y por las canalizaciones de conexión de tubo de PVC de 110 mm. de diámetro. Las canalizaciones desde las arquetas a las parcelas deben terminarse en puntos de forma que los puntos de consumo estén próximos a dicha arqueta.

El esquema de dicha red de telecomunicaciones se encuentra en el Plano O-13.

#### 5.5. RED DE GAS NATURAL.

La empresa concesionaria para el suministro de Gas Natural es Gas Castilla-La Mancha.

Se proyecta el desarrollo de una red de gas con el fin de dotar de este servicio a las distintas parcelas que componen la Actuación. Dicha red comprende el entronque con la red existente que abastece el Polígono Industrial situado al otro lado del ramal de enlace de la A-43 con la carretera Nacional 430.

La red es de tipo ramificada con diámetros que se van reduciendo desde Ø 200 mmm de la conexión con la red existente las los 63 mm de los ramales finales. Será de polietileno de la serie SDR 11. El entronque de la red proyectada a la existente se producirá en el Polígono Industrial existente en el punto señalado en el Plano I-4.

Las tuberías irán situadas en zanjas de 0,60\*0,85 m. Se dispondrá de válvulas de corte para aislar tramos de red, así como registros eléctricos de presión en los puntos previstos por la compañía suministradora.

Las condiciones de diseño son las siguientes:

Tipo de gas: Natural.

Previsión máxima de servicio: 4 bar.

Previsión de diseño: M.P.B.

Temperatura de diseño: -10°C/40°C.

Para el cálculo de la demanda de Gas Natural se adopta el criterio de un consumo de 30kW /100 m<sup>2</sup> para los usos industriales, terciario-comercial y equipamiento, con un coeficiente de simultaneidad de 0,35, por lo que el caudal se calcula mediante la siguiente formula:



$$Q = \frac{30KW}{PCS}$$

Donde PCS es el poder calorífico superior del Gas Natural, equivalente a 10.150 kcal/m<sup>3</sup>N, lo que da un caudal de 2,54 m<sup>3</sup>N/h., lo que supone una previsión de demanda total para la Actuación «Industrial de Ciudad Real» de 5.266 m<sup>3</sup>/h.

	Ordenanza	Superficie m2	Edificabilidad m2	Qu	F sim.	Q Gas Natural m3/h
Industria Escaparate	IES	190.998,93	124.149,30	0,0254	0,35	1.104
Industria Aislada	IAS	354.971,53	230.731,49	0,0254	0,35	2.051
Industria Pareada	IPA	37.044,00	33.339,60	0,0254	0,35	296
Industria Adosada	IAD	26.754,00	33.442,50	0,0254	0,35	297
Terciario Comercial	TCO	57.345,31	86.017,97	0,0254	0,35	765
Equipamiento	EQ	56.460,51	84.690,77	0,0254	0,35	753
Infraestructuras	INF	5.226,08	522,61			
Centros Transformación	INF	516,30	-			
<b>Total</b>		<b>729.316,66</b>	<b>592.894,24</b>			<b>5.266</b>

El esquema de dicha red de gas se encuentra en el plano O-14.

#### 5.6. JARDINERÍA.

Las especies que se utilicen en las plantaciones se elegirán de acuerdo a, las condiciones climáticas definidas como mediterráneo continental caracterizado por fuertes oscilaciones estacionales y con una clasificación de zona pluviométrica en precipitaciones medias anuales por debajo de 600 m/m, y a las características del suelo de la zona.

Se intentará conseguir una distribución de masas dentro de los espacios que se traten, teniendo en cuenta los diferentes elementos vegetales. Se pretende la selección de las especies para restaurar los espacios naturales degradados, o la creación de espacios libres que aprovechen los valores naturales, creando paseos y senderos. El proyecto de urbanización de jardinería tratará de reutilizar el arbolado existente actualmente en los terrenos delimitados para la actuación y proyectará una red de riego, conectada a la red de abastecimiento de agua de la actuación, que minimice el consumo de agua, apoyándose en las balsas de tormenta que se proyectan en las zonas verdes para recogida y laminación de las aguas pluviales. En todo caso el sistema de riego proyectado será por goteo.

El proyecto de urbanización de jardinería contendrá las previsiones de mobiliario urbano de los espacios libres (bancos, papeleras, juegos infantiles, etc), que sea necesario incluir.

#### 6. AFECCIONES DE CARRETERAS.

El ámbito del Sector se ve afectado en mayor o menor medida por las siguientes carreteras:

\* Autovía A-43, Tramo de Ciudad Real a Daimiel, que discurre paralela al límite Sur. Autovía del Estado.

\* Carretera N-430, Tramo de Ciudad Real a Daimiel, que discurre paralela al límite Norte. Carretera Nacional.

\* Ramal de enlace de la A-43 con la CN-430., que discurre paralelo al límite Este de la actuación.

De acuerdo a la Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de julio, y el R.D. 1812/94, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras, en las autovías y vías rápidas:

\* Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de anchura 8 metros en autovías y 3 en carreteras convencionales, a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.

\* La zona de servidumbre consistirá en dos franjas de terreno de 25 metros en autovías y 8 en carreteras convencionales, a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.





\* La zona de afección consistirá en dos franjas de terreno de 100 metros en autovías y 50 metros en carreteras convencionales, a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.

\* La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autovías, 25 metros en carreteras convencionales y 100 m en variantes de población, de la arista exterior de la calzada más próxima.

El esquema de las afecciones de carreteras se grafía en el Plano O-5.

#### 7. ACCESIBILIDAD.

El proyecto de urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial contendrá las previsiones de accesibilidad urbanística establecidas en la Ley de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, 1/1994, de 24 de mayo, y en el Código de Accesibilidad, Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, justificando pormenorizadamente los criterios aplicados y las soluciones de normalización de los elementos utilizados.

En todo caso se hace una relación de las prescripciones más relevantes:

\* Accesibilidad en la vía pública.

Los elementos de urbanización no podrán originar obstáculos que impidan la libertad de movimientos de las personas con limitaciones y movilidad reducida. Asimismo el mobiliario urbano deberá situarse de forma que sea accesible y pueda ser utilizado por todos los ciudadanos, especialmente para aquellos que tengan su movilidad reducida, y no constituyan un obstáculo para el tránsito.

\* Itinerarios peatonales accesibles.

Los itinerarios públicos o privados de uso comunitario, destinados al tránsito de peatones o mixto de vehículos y peatones, deberán diseñarse garantizando la existencia de un paso libre de cualquier obstáculo, con un anchura tal que permita, como mínimo, el tránsito simultáneo de dos personas, una de ellas en silla de ruedas. Los vados, isletas y pasos de peatones de estos itinerarios deberán diseñarse con una anchura mínima que permita el tránsito de dos personas en sillas de ruedas.

Los desniveles de itinerarios y espacios públicos peatonales se salvarán mediante rampas que no alcanzarán grados superiores al 6% y su anchura deberá permitir, como mínimo, el tránsito simultáneo de dos personas, una de ellas en silla de ruedas. En los pasos de peatones y esquinas de cruce de calles o vías de circulación, los bordillos deberán rebajarse al nivel del pavimento o se levantará la calzada a la altura de los bordillos.

Los pavimentos de los itinerarios peatonales serán duros, antideslizantes y sin resaltes, y en ellos deberán enrasarse las rejillas, registros, protecciones de alcorques y otros de naturaleza análoga. Se utilizarán bandas de textura y color diferenciado para señalar los accesos a otros itinerarios o a edificios y servicios públicos.

Además de lo anterior, el vado de paso de peatones deberá cumplir los siguientes requisitos:

- La anchura libre mínima será de 1,80 metros.
- El bordillo del vado no superará 2 centímetros de altura respecto a la calzada y los cantos deberán ser redondeados o achaflanados a 45°.
- La pendiente longitudinal del vado será como máximo del 8% y la transversal del 2%.
- Deberá señalizarse con pavimento de textura diferente.

\* Mobiliario urbano.

Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualquier otro elemento vertical de señalización, que deban colocarse en un itinerario o espacio peatonal, se diseñarán y dispondrán de forma que no entorpezcan la circulación, y puedan ser usados con la máxima comodidad y seguridad. Singularmente los semáforos contarán con un sistema de señalización sonora para indicar el cambio de luz.

Los elementos urbanos de uso público, tales como cabinas u hornacinas telefónicas, fuentes, papeleras, bancos u otros análogos, se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser accesibles por todos los ciudadanos y que no constituyan obstáculos para el tránsito. Asimismo, la construcción de elementos salientes sobre alineaciones de fachadas que interfieran en un espacio o itinerario peatonal, tales como vitrinas, marquesinas y otros análogos, se realizarán evitando que se constituyan en obstáculos.

El mobiliario urbano deberá cumplir lo siguiente:

- Ser accesible a través de un itinerario accesible.



- Su ubicación permitirá siempre la existencia de una franja de paso libre de obstáculos de 1,50 metros de anchura y 2,10 metros de altura.

- Los elementos salientes y/o volantes que sean superior a 15 centímetros de vuelo y que limiten con itinerarios se situarán a una altura igual o superior a 2,1 metros.

- Los elementos que deban ser accesibles manualmente estarán situados entre 1,00 y 1,40 metros de altura.

\* 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 situara 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. Los garajes de uso público con más de una planta serán, al menos, practicables y, en caso de que sea necesaria la instalación de un ascensor, su cabina, y las puertas de entrada serán practicables para personas que utilicen sillas de ruedas y, en general, con movilidad reducida, y estará colocado lo más cerca posible de los espacios reservados.

En el Plano 0.16 del Plan Parcial se señalan las condiciones urbanísticas más relevantes que se deben respetar en la redacción del proyecto de urbanización correspondiente de acuerdo a la Ley de Accesibilidad y el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

#### 7. PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN.

\* Superficie de la actuación.

La superficie bruta de la actuación, incluyendo caminos interiores, es de 1.101.850,29 m<sup>2</sup> de los que 1.095.032,38 m<sup>2</sup> corresponde a fincas particulares incluidas en la delimitación de la Actuación, y 6.817,91 m<sup>2</sup> corresponden a caminos públicos que se restituirán por viarios públicos en la ordenación prevista.

\* Usos y niveles de intensidad.

Los parámetros para la implantación de actividades industriales establecidas por la modificación de la ordenación estructural del Plan General de Ciudad Real para la ordenación detallada del Sector «Industrial de Ciudad Real» son:

Superficie del Sector «Industrial de Ciudad Real»: 1.101.850,29 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento urbanístico: 507.680,84 m<sup>2</sup>.

Uso Característico: Industrial.

Usos compatibles: Terciario-Comercial.

Conforme a la legislación urbanística vigente, los propietarios de suelo urbanizable deberán ceder obligatoriamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del Sector o ámbito correspondiente.

No obstante, tratándose de una actuación de promoción Municipal del Ayuntamiento de Ciudad Real, donde SEPES, de acuerdo al convenio de colaboración suscrito el 25 de octubre de 2002, colabora como entidad de derecho público dependiente del Ministerio de Vivienda con los medios técnicos, jurídicos y financieros en el orden práctico y material de elaboración y ejecución del planeamiento y de creación de infraestructuras urbanísticas y suelo urbanizado, el Ayuntamiento aportará a la operación de suelo público el aprovechamiento que le pudiera corresponder, que se gestionará en conjunto con el resto, sobre la base de interés público de la misma, con el fin de disminuir la repercusión de los costes para ofrecer las parcelas resultantes a precios atractivos que constituyan un incentivo para la implantación de empresas.

#### 8. JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

La actuación «Industrial de Ciudad Real» se delimita sobre un ámbito de 1.101.850,29 m<sup>2</sup>, estableciendo una edificabilidad lucrativa para el uso Industrial de 421.662,87 m<sup>2</sup> y para el uso Terciario-Comercial de 86.017,97 m<sup>2</sup>, por lo que resulta una edificabilidad total lucrativa del Sector Urbanizable de 507.680,84 m<sup>2</sup>.

Teniendo en cuenta los coeficientes de ponderación relativa definidos en el Plan General de Ciudad Real,  
Residencial: 1,00.

Comercial: 1,00.



Industrial: 0,80.

Almacén exposición: 0,85.

Dotacional privado: 0,80.

Resulta lo siguiente:

Superficie del Sector «Industrial de Ciudad Real»: 1.101.850,29 m<sup>2</sup>.

Superficie edificable industrial: 297.513,58 m<sup>2</sup>.

Superficie edificable industrial almacén exposición: 124.149,30 m<sup>2</sup>.

Superficie edificable Terciario Comercial: 86.017,97 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento Urbanístico: 507.680,84 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento Homogeneizado:

$$(297.513,57 * 0,80) + (124.149,30 * 0,85) + (86.017,97 * 1,00) = 429.555,73 \text{ UAs}$$

Aprovechamiento tipo.

Para el cálculo del aprovechamiento tipo se ha seguido la fórmula general utilizada en el Plan General para las Áreas de Reparto y los distintos aprovechamientos de los distintos Suelos, y el contenido del artículo 71 de la LOTAU.

$$AT = \text{Suma (Superficie edificable)} * (\text{Coeficiente}) / \text{Suma (Superficie de Suelo)}.$$

Por lo que resulta:

$$AT = 429.555,73 / 1.101.850,29 = 0,390.$$

El Aprovechamiento Tipo calculado para el Sector «INDUSTRIAL DE CIUDAD REAL», resulta inferior al del Aprovechamiento Tipo del de las Áreas de Reparto previstas en Suelo Urbano de Ciudad Real, equivalente a 1,5034, por lo que el Aprovechamiento Tipo calculado para el Sector de planeamiento se considera apropiado según lo calculado anteriormente.

Áreas de reparto en suelo urbano (Plan General):

...

#### 11. CUADRO DE PARCELAS RESUMEN DE LA ORDENACIÓN.

USO	Superficies		Edificabilidad	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Industria Escaparate	190.998,93	17,33%	0,65	124.149,30
Industria Aislada	354.971,50	32,22%	0,65	230.731,48
Industria Pareada	37.044,00	3,36%	0,90	33.339,60
Industria Adosada	26.754,00	2,43%	1,25	33.442,50
Terciario Comercial	57.345,31	5,20%	1,50	86.017,97
Equipamiento Público	56.460,51	5,12%	1,50	84.690,77
Zonas Verdes	144.803,18	13,15%	-	-
Infraestructuras	5.226,08	0,47%	0,10	522,61
Centros Transformación	516,30	0,05%	-	-
Viario Público	220.707,48	20,03%	-	-
Reserva Viario	7.023,00	0,64%	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.101.850,29</b>	<b>100,00%</b>		<b>592.894,22</b>

#### 12. ESTÁNDARES DE CALIDAD URBANA EN SUELO URBANIZABLE (SUB).

El Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística establece una reserva de suelo dotacional pública para sectores de uso global industrial, terciario o dotacional, de mínimo el 15% de la superficie total ordenada, descontada la correspondiente a Sistemas Generales adscritos, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

Las reservas de suelo previstas para dotaciones públicas se cumplen y recogen en las siguientes:



**Zonas verdes:**

ZV1	9.733,92 m <sup>2</sup>
ZV2	12.844,84 m <sup>2</sup>
ZV3	9.645,59 m <sup>2</sup>
ZV4	16.654,38 m <sup>2</sup>
ZV5	87.821,11 m <sup>2</sup>
ZV6	8.103,34 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>144.803,18 m<sup>2</sup></b>

Se observa el cumplimiento del Reglamento de Planeamiento, en cuanto a zonas verdes proyectadas, según lo siguiente:  
**Zonas Verdes proyectadas: 144.803,18 m<sup>2</sup> (13.14%) > 110.185 m<sup>2</sup> (10,00%Sector)**

**Equipamientos Públicos:**

EQ1	24.027,64 m <sup>2</sup>
EQ2	18.516,66 m <sup>2</sup>
EQ3	12.181,33 m <sup>2</sup>
EQ4	717,56 m <sup>2</sup>
EQ5	1.017,32 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>56.460,51 m<sup>2</sup></b>

Se observa el cumplimiento del Reglamento de Planeamiento, en cuanto a Equipamientos Públicos proyectados, según lo siguiente:  
**56.460,51 m<sup>2</sup> (5,12%) > 55.092,51 m<sup>2</sup> (5,00%Sector)**

Aparcamientos: Plazas de aparcamiento de carácter público anejas a viario:

En viarios A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M = 2.393 pz.

Playa de aparcamiento de viario = 340 pz.

Total computable = 2.733 pz.

- Por la aplicación directa del uso general de las diferentes ordenanzas particulares se obtiene una previsión mínima de 2.964 plazas, según lo siguiente:

	edificabilidad	aparcamiento
Industria Escaparate	124.149,30	621
Industria Aislada	230.731,48	1.154
Industria Pareada	33.339,60	167
Industria Adosada	33.442,50	167
Terciario Comercial	86.017,97	430
Equipamiento Público	84.690,77	423
Infraestructuras	522,61	3
<b>Total</b>	<b>592.894,23</b>	<b>2.964</b>

Este número de plazas de aparcamiento podrá verse incrementado por aplicación de las exigencias de aparcamiento recogidas en el Plan General para los diferentes usos de los usos específicos que se implanten finalmente en las parcelas de uso terciario-comercial y de industria escaparate.

- Cumplimiento del Reglamento de Planeamiento.

Las dotación de plazas de aparcamiento reglamentarias previstas con carácter privado, a localizar dentro de la parcela edificable de sectores de uso global industrial, terciario o dotacional, no será inferior a 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de techo potencialmente edificable del uso industrial, terciario o dotacional, de lo que se obtiene: 592.894,23 / 200 = 2.964 pz.

La condición de dotar de plazas con carácter público, a localizar en espacios públicos anejos al viario, en número equivalente al 50% como mínimo de las previstas con carácter privado en el sector, 1.482 pz, también se cumple por contabilizar las proyectadas 2.733 pz.

Independiente de las dotaciones anteriores el viario público supone 219.254,66 m<sup>2</sup> que representa el 19,90% de la actuación.

4. ORDENANZAS GENERALES.

4.1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 1: Objeto y ámbito territorial.

El objeto del presente Plan Parcial de Mejora tiene con fin la clasificación como Suelo Urbanizable y ordenación detallada del Sector - «Industrial de Ciudad Real», modificando la Ordenación Estructural del Plan General de Ciudad Real.

Artículo 2: Vigencia y obligatoriedad.

1. El presente Plan Parcial de Mejora entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, y mantendrá su vigencia de forma indefinida en tanto no sea modificado por un instrumento de planeamiento de igual o superior rango.

2. Las determinaciones del Plan Parcial de Mejora obligan por igual a la Administración y a los particulares.

3. La entrada en vigor del Plan Parcial de Mejora le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística.

Artículo 3: Iniciativa del planeamiento.

El presente Plan Parcial de Mejora es de iniciativa pública municipal y se ejecuta por el sistema de actuación por expropiación.

El Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real conjuntamente con la entidad pública empresarial de Suelo SEPES, serán las entidades actuantes en el desarrollo y ejecución del Sector en virtud del Convenio suscrito a tal fin en fecha 25 de octubre de 2002.

Artículo 4: Determinaciones.

El presente Plan Parcial de Mejora contiene las siguientes determinaciones:

1. Clasifica como Suelo Urbanizable el suelo delimitado para la actuación industrial.

2. Asigna usos pormenorizados delimitando las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos.

3. Señala las reservas de suelo dotacional.

4. Redacta ordenanzas de zona para cada una de las calificaciones en que divide su ámbito.

5. Define las áreas de movimiento de la edificación y los retranqueos mínimos obligatorios.

6. Define el trazado viario del sector y su enlace con el viario previsto en el Plan General, señalando las alineaciones, rasantes y dotación de aparcamientos.

7. Define el trazado y características de las redes de infraestructuras, así como condiciones para su realización.

8. Establece la organización y gestión de la ejecución. Analiza los costes totales previstos para la actuación, de acuerdo a los servicios y obras de urbanización proyectados e incluyendo los costes de suelo en los que se ha incurrido.

9. Establece medidas contra la contaminación acústica a ser cumplidas por la urbanización y/o las obra a ejecutar.

Artículo 5: Contenido.

El Plan Parcial de Mejora consta de los siguientes documentos:

\* Memoria.

- Conveniencia y oportunidad de su formulación, de su marco jurídico y administrativo y descriptiva de la ordenación propuesta.

- Información que expone su relación con el planeamiento de rango superior y resume la información urbanística utilizada.

- Estudio económico de la actuación.

- Normas urbanísticas.

- Planos de la actuación.

- Anexos.

Artículo 6: Interpretación de los documentos.

1. La interpretación del Plan Parcial de Mejora corresponde al Ayuntamiento de Ciudad Real sin perjuicio de las facultades de la Comunidad Autónoma y las funciones del Poder Judicial.

2. La interpretación del Plan Parcial de Mejora se hará conforme los contenidos determinados en el artículo 5, y teniendo en cuenta el siguiente orden de prelación:

\* Referencias a obras civiles o elementos firmes preexistentes.

\* Valores indicados cuantitativa o porcentualmente en las ordenanzas reguladoras.



\* Valores indicados cuantitativa o porcentualmente en la Memoria.

\* Planos, esquemas y otros documentos gráficos.

\* Textos explicativos y descriptivos de la Memoria.

3. En el caso de que en un mismo plano hubiera contradicción entre la definición geométrica del trazado y las cotas que la expresan, primará la primera.

4. En lo referente a infraestructuras básicas y obras de urbanización el carácter vinculante o indicativo de las determinaciones será el siguiente:

Vinculante:

\* Trazado viario.

\* Características funcionales y generales de las infraestructuras básicas.

Indicativo:

\* Altimetría general asignada a las intersecciones viarias.

\* Secciones tipo de viario, que podrán reajustarse con sujeción en todo caso a sus características funcionales.

\* Características específicas de los sistemas de infraestructuras básicas.

Artículo 7: Desarrollo del Plan Parcial.

1. La ejecución de cualquiera de las obras de viario o infraestructura previstas en el Plan Parcial de Mejora requerirá la aprobación previa del consiguiente Proyecto de Urbanización para el conjunto del interior del sector.

2. La conclusión de la obra de urbanización interior y de su conexión con viario existente y con las redes generales de abastecimiento de agua, abastecimiento y energía eléctrica conferirá a los terrenos la condición de urbanos.

Artículo 8: Regulación del Suelo

El Plan Parcial regula el suelo mediante:

\* Remisión genérica a las condiciones generales de urbanización, de la edificación, de Protección del Medio Ambiente, Procedimiento y demás extremos de aplicación general para todo el término municipal recogidos en el documento de Plan General de Ciudad Real, a cuya estructura se ajusta la regulación del Plan Parcial de Mejora.

\* Articulado complementario de lo anterior recogido en estas ordenanzas.

\* Calificaciones particulares aplicables en las distintas áreas de ordenanza o calificaciones en que se divide el sector a efectos de regulación.

Artículo 9: Asignación de Aprovechamiento Urbanístico.

El Plan Parcial de Mejora distribuye el aprovechamiento urbanístico del sector fijando los siguientes los siguientes parámetros:

\* Ordenanza de zona aplicable, que remite a las condiciones particulares fijadas por el texto de la correspondiente ordenanza reguladora.

\* Obligación de cesión libre y gratuita de terrenos a la administración actuante, como consecuencia de su calificación como reserva dotacional y de viario público.

\* En usos Industrial, Comercial y Terciario, define tipología edificatoria, edificabilidad máxima y usos característicos y compatibles permitidos.

Artículo 10: Condiciones de parcelación.

1. La subdivisión en parcelas de las manzanas dibujadas en los planos de Ordenación, podrá realizarse mediante segregaciones o Proyectos de Parcelación, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

\* No incrementar la superficie edificable ni la ocupación total asignadas a la manzana o parcela originaria.

\* Respetar las condiciones de parcela mínima marcadas en las ordenanzas.

\* Distribuir la superficie edificable total entre las parcelas resultantes cumpliendo los índices de edificabilidad neta previstos en la ordenanza.

\* La superficie edificable resultante no podrá ser superior a la de la parcela originaria.

\* Cada una de las parcelas resultantes cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación determinada en el Plan Parcial de Mejora.



\* Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.

\* Ninguna edificación industrial tendrá acceso por vial en «fondo de saco» de carácter definitivo como consecuencia de una segregación o parcelación.

\* La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

2. La agrupación de varias parcelas de la misma ordenanza es posible sin que ello signifique cambio de ordenanza para la parcela resultante. El área de movimiento de la edificación de la nueva parcela se obtendrá de la eliminación de los retranqueos laterales de las originales en el lindero por donde se agrupan, sin que ello suponga ni aumento de coeficiente de ocupación si estuviera señalado ni aumento de la edificabilidad permitida.

El Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un estudio de detalle para la ordenación de volúmenes edificables resultantes y el señalamiento de alineaciones y rasantes de acuerdo al artículo 28 del Texto Refundido de la Ley 2/1998, de 4 de junio, del Suelo de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

3. La instalación de centros de transformación de carácter local es plenamente compatible con cualquiera de los usos característicos y pormenorizados, por lo que la segregación de parcelas adscritas a estos centros podrá hacerse mediante proyecto específico de parcelación en cualquier momento tras la aprobación de proyecto de urbanización entendiéndose que no está afectada ni limitada por las condiciones de uso o tamaño de parcela que pudiesen corresponder a la parcela inicial de la que se segrega.

Artículo 11: Áreas de ordenanza.

El Plan Parcial de Mejora distingue cuatro áreas de ordenanza, en función del uso con que se califica el suelo y de la tipología de la edificación:

- Industria.
- Terciario-Comercial.
- Equipamientos públicos.
- Espacios libres.
- Infraestructuras.

Artículo 12: Proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la ejecución integrada de las obras de urbanización del Sector o de Unidades de Actuación, en desarrollo de las previsiones fijadas en el presente Plan Parcial, conteniendo la supresión de barreras arquitectónicas y garantizando la accesibilidad.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan Parcial, sin perjuicio de poder efectuar adaptaciones exigidas por el desarrollo y ejecución de las obras.

Los proyectos de Urbanización se ajustarán a las determinaciones de la Ley del Suelo, del Plan General de Ciudad Real y del presente Plan Parcial.

Los Proyectos de Urbanización comprenderán todos los documentos necesarios para la completa definición y ejecución de las obras comprendidas en su ámbito.

Artículo 13: Condiciones de urbanización.

REDES DE ALCANTARILLADO.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado serán:

\* El sistema de alcantarillado será separativo, es decir mediante redes independientes de aguas residuales y de pluviales.

\* Se dispondrán acometidas independientes en parcelas para las redes de aguas residuales y de pluviales.

\* Las tapas de los pozos serán resistentes al tráfico pesado.

\* Las conducciones irán bajo zona de servicios o aceras, preferentemente en la zona de aparcamientos reservado en el diseño de las vías a este efecto.

En cualquier caso, se estará a lo que disponga al respecto la normativa municipal. Además se cumplirá la siguiente normativa:

\* Orden del MOPU del 29-04-77. Instrucciones de vertido al mar: aguas residuales por emisiones.

\* Orden del MOPU del 14-04-80. Medidas para corregir y evitar la contaminación de las aguas.



- \* R.D. 849/86 MOPU del 11-04-86. Ley del Agua. Tit.3cap.2º: vertidos. derogado.2 anexo R.D. 2473/85.
- \* LEY 23/86 JE del 02-08-86 Ley de Costas, cap.4 secc.2: Vertidos en Subsuelos, cauce, balsas.
- \* Orden del MOPU del 15-09-86 Pliego de Prescripciones Técnicas de tuberías de saneamiento de poblaciones.
- \* Orden del MOPU del 12-23-86. Normas a aplicar por las confederaciones hidrográficas: legalización de vertidos.
- \* Orden del MOPU del 12-11-87. Reglamento dominio público hidráulico. Vertidos Residuales.
- \* Orden del MOPU del 13-03-89 Incluida O.12-11-87; Sustancias Nocivas en vertidos de aguas residuales.
- \* Orden del MOPU del 03-02-91 Emisión y sustancias peligrosas (HCH).
- \* Orden del MOPU del 28-10-98. Sustancias peligrosas que forman parte de vertidos al mar.
- \* Orden del MOPU del 22-03-93. Plan Nacional de residuos industriales: Ayudas.
- \* Orden del Ministerio de la Vivienda del 31-07-73 NTE-ISS: Instalación de evacuación de salubridad: saneamiento del edificio.

- \* Orden del Ministerio de la Vivienda del 09-01-74 NTE-ISD. Depuración y vertido de aguas residuales.
- \* Orden del Ministerio de la Vivienda del 18-04-77 NTE-ASD: Sistema de drenajes.
- \* Ordenanzas municipales y Normativa del Plan General de Ciudad Real.

#### RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:

- \* Tuberías de fibrocemento, PVC o fundición.
- \* Las tuberías irán bajo aceras, o zonas verdes.
- \* Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- \* La red de distribución será mallada, únicamente en los lugares donde no sea posible continuar la red de distribución, como en los viales en fondo de saco podrá ser ramificada.
- \* Las válvulas de corte que definan los polígonos se instalarán próximas a las derivaciones y en los puntos bajos. Dispondrán de desagües con acometidas a la red de alcantarillado.
- \* Se instalarán mecanismos de purga automática.
- \* La red de agua estará siempre por encima de la red de alcantarillado y a ser posible por debajo de la de gas, manteniendo las distancias que marque la normativa municipal.
- \* En cualquier caso, se estará a lo que disponga al respecto la normativa municipal. Además se cumplirá la normativa siguiente:

- \* Orden del 22-08-63 Pliego de condiciones de Abastecimiento de agua: Tuberías.
- \* Orden del 28-07-74 Tuberías de abastecimiento. B.O.E. - 02 - 1074 03 - 10 - 74. Corrección de errores: 30 - 10 - 74. B.O.E. 14 -05 -77.
- \* Ley 29/1985, de aguas. (Sobre la calidad exigida a las aguas que emplearán como potables). B.O.E.: 08-08- 85.
- \* Orden del 22-09-86 Proyectos de abastecimiento de agua y saneamiento de poblaciones. DON 06-10-86.
- \* Ley 7/86 Abastecimiento de agua y riego. DOGV. 24-1286.
- \* Ordenanzas municipales y normativa del Plan General de Ciudad Real.

#### REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Los elementos proyectados, integrantes de la red de distribución eléctrica, deben cumplir en su totalidad con:

- \* Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (B.T.) e Instrucciones Técnicas Complementarias. (R.D.) 2413/1973 de 20 de Septiembre. Orden de 31.10.1973.
- \* Modificación del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (B.T.). Adición de un párrafo al artículo 2º. Real Decreto 2295/1985 de 9 de octubre, del Ministerio de Industria y Energía.
- \* Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación. (R.D.) 3275/1982 de 12 de noviembre. Y posteriores modificaciones.
- \* Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Regularidad en el Suministro de Energía. Decreto de 12 de marzo de 1954.





\* Real Decreto 1725/1984 de 18 de julio por el que se modifica el Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Regularidad en el Suministro de Energía y el modelo de póliza de abono para el suministro de energía eléctrica y las condiciones de carácter general de la misma.

\* Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3.151/1968 de 28-11-68, y publicado en el B.O.E. del 27-12-68.

\* Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación y las Instrucciones Técnicas Complementarias aprobadas por Decreto 12.224/1984, y publicado en el B.O.E. 1-8-84.

\* Normas de Régimen Interno y Recomendaciones de la Empresa Suministradora de Energía Eléctrica

\* Recomendaciones UNESA

\* Normas UNE

\* Ordenanzas municipales y normativa del Plan General de Ciudad Real.

REDES DE GAS.

Todas las tuberías de distribución de gas se realizarán, en principio, mediante canalizaciones de polietileno de alta densidad, PEAD (SDR11/17,6) enterradas de zanjas, con un trazado que en ningún caso se superponga con las de los demás servicios de la urbanización y efectuándose previamente a las obras de pavimentación para evitar posibles roturas. Las tuberías irán enterradas en zanjas a una profundidad no inferior a 600 mm. para conducciones bajo acera en zona urbana y a una profundidad no inferior a 800 mm. para conducciones bajo calzada en zona urbana), sobre una capa de arena de río, y recubiertas de arena de miga, una capa de arena de relleno y finalmente el relleno de hormigón en masa de 200 Kg/cm<sup>3</sup> (HM-20).

Los elementos proyectados, integrantes de la red de gas natural, deben cumplir en su totalidad con:

\* Reglamento del Servicio Público de Gases Combustibles. Decreto 2913/1973 del 26 de octubre de 1973. B.O.E. número 279 del 21 de noviembre de 1973.

\* Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles gaseosos, Orden del Ministerio de Industria de 18 de noviembre de 1973.

\* Instrucciones Técnico Complementarias M.I.E.

\* Norma ASME B.31.8.

\* Normas UNE.API y ASTM.

\* Especificaciones de Gas Natural S.D.G., S.A.:

\* Ordenanzas municipales y Normativa del Plan General de Ciudad Real.

RED DE COMUNICACIONES TELEFÓNICAS.

Canalizaciones subterráneas.

La separación entre las canalizaciones de Telefónica y las tuberías ó conductos de otros servicios deberán ser como mínimo las siguientes:

\* Con canalizaciones de alumbrado o baja tensión: 20 centímetros.

\* Con canalizaciones de electricidad alta tensión: 25 centímetros.

\* Con tuberías de otros servicios, tales como agua, gas, etc.: 30 centímetros.

Cuando la canalización cruce con cañerías ó canalizaciones de otros servicios se dejará el suficiente espacio entre los conductos y los tubos, para que de modo fácil, se pueden retocar las uniones, efectuar reparaciones ó tomas de derivaciones. Esta distancia será de 30 centímetros. Al objeto de eliminar perturbaciones en los cables de comunicaciones se procurará evitar el paralelismo entre éstos y los eléctricos de alta tensión, alejando ambos la mayor distancia posible al construir la canalización.

Los elementos proyectados integrantes de la red de comunicaciones, deben cumplir en su totalidad con:

\* Normativa Técnica de Telefónica, S.A. NT-f1-010: Obra Civil y Redes.

\* Normativa de C.T.N.E.

\* Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, aprobada por Orden del 7.4.70, B.O.E. del 16 de abril.

\* Ordenanzas municipales y Normativa del Plan General de Ciudad Real.

**ALUMBRADO PÚBLICO.**

Los soportes utilizados estarán homologados por el Ministerio de Industria y serán báculos troncocónicos para una luminaria o dos luminarias, de chapa de acero galvanizado en caliente de 9 y 10 metros de altura y equipados con brazo de 1,5 metros de longitud.

Tanto los báculos como las columnas irán provistas de puertas de registro de acceso para la manipulación de sus elementos de protección y maniobra, por lo menos a 0,30 metros del suelo, dotada de una puerta o trampilla con grado de protección contra la proyección del agua, que sólo se pueda abrir mediante el empleo de útiles especiales. En su interior se ubicará una tabla de conexiones de material aislante, provista de alojamiento para los fusibles y de fichas para la conexión de los cables.

La sujeción a la cimentación se hará mediante placa de base a la que se unirán los pernos anclados en la cimentación, mediante arandela, tuerca y contratuerca. La cimentación de las columnas se realizará con dados de hormigón en masa HM-15 de resistencia característica  $R_k = 150 \text{ Kg/cm}^2$ , con pernos embebidos para anclaje y con comunicación a columna por medio de codo.

La instalación eléctrica irá enterrada, bajo tubo de PVC, liso interior y corrugado exterior, unidas por termofusión, de 90 mm. de diámetro, a una profundidad mínima de 60 centímetros en aceras y de 90 centímetros en cruces de calzadas. En la canalización bajo las aceras, el tubo apoyará sobre lecho de arena «lavada de río» de 5 centímetros de espesor y sobre él se ubicará cinta de «Atención al cable» y relleno de tierra compactada al 95 % del proctor normal. Para la canalización en cruce de calzada, el tubo irán embutido en macizo de hormigón de en mas HM-15,  $150 \text{ Kg/cm}^2$  de resistencia característica y 30 centímetros de espesor, ubicándose igualmente cinta de «Atención al cable» y relleno de tierra compactada al 95 % del proctor normal.

Los conductores a emplear en la instalación serán unipolares de Cu, RV 0,6/1 KV, enterrados bajo tubo de PVC corrugado de 90 mm. de diámetro, con una sección mínima de  $6 \text{ mm}^2$  (MIE BT 009). La instalación de los conductores de alimentación a las lámparas se realizará en Cu bipolares RFV 0,6/1 kV de  $2 \times 2,5 \text{ mm}^2$  de sección, protegidos por c/c fusibles calibrados de 6A.

A fin de hacer completamente registrable la instalación, cada uno de los soportes llevará adosada una arqueta de fábrica de ladrillo cerámico macizo (cítara) enfoscada interiormente, con tapa de fundición de 60 x 60 cm; estas arquetas se ubicarán también en cada uno de los cruces, derivaciones o cambios de dirección. La arqueta de salida del centro de mando será de las mismas características de dimensiones 60 x 60 cm.

La red de alumbrado público diseñada estará protegida contra los efectos de las sobreesencias (sobrecargas y cortocircuitos) que puedan presentarse en la misma (MIE BT 020), utilizándose sistemas de protección contra sobrecargas y contra cortocircuitos; también estarán protegidas contra contactos indirectos utilizándose un sistema de puesta a tierra de las masas y dispositivos de corte por intensidad de defecto, consistente en el tendido de un conductor de Cu desnudo de  $35 \text{ mm}^2$  de sección enterrado a 50 centímetros y en contacto con el terreno, a lo largo de toda la canalización, el cual se conectará con picas de Cu de 14 mm. de diámetro ubicadas en las arquetas adosadas a columnas, sirviendo ambos de electrodos artificiales (MIE BT 039). Esta red de tierra quedará unida a todas las masas metálicas de la instalación (columnas y cuadro de mando), del mismo modo también se utilizará un interruptor diferencial de 30 mA ubicado en el cuadro de mando, desde donde parte toda la red eléctrica.

Los elementos proyectados integrantes de la red de alumbrado público, deben cumplir en su totalidad con:

\* Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias (Decreto 2413/1973 de 20 de septiembre, B.O.E. número 242 de fecha 9 de octubre de 1973 y Real Decreto 2295/1985 de 9 de octubre, B.O.E. número 297 de 12 de diciembre de 1985) y en especial la MIE BT 009 - Instalaciones de Alumbrado Público.

\* Normas Tecnológicas de la Edificación NTE IEE - Alumbrado Exterior (B.O.E. 12.8.78).

\* Norma EN-60 598.

\* Real Decreto 2642/1985 de 18 de diciembre (B.O.E. de 24-1-86) sobre Homologación de columnas y báculos.

\* Real Decreto 401/1989 de 14 de abril, por el que se modifican determinados artículos del Real Decreto anterior (B.O.E. de 26-4-89).



\* Orden de 16 de mayo de 1989, que contiene las especificaciones técnicas sobre columnas y báculos (B.O.E. de 15-7-89).

\* Orden de 12 de junio de 1989 (B.O.E. de 7-7-89), por la que se establece la certificación de conformidad a normas como alternativa de la homologación de los candelabros metálicos (báculos y columnas de alumbrado exterior y señalización de tráfico).

\* Decreto de 12 de marzo de 1954 por el que se aprueba el Reglamento de Verificaciones eléctricas y Regularidad en el suministro de energía.

\* Normas particulares y de normalización de la Cía. Suministradora de Energía Eléctrica.

\* Ley 31/1995, de 8 de noviembre, sobre Prevención de Riesgos laborales.

\* R.D. 1627/97 sobre Disposiciones mínimas en materia de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción.

\* Ordenanzas municipales y Normativa del Plan General de Ciudad Real.

#### RED VIARIA.

\* Para el dimensionado de la red viaria, se consideran los siguientes ratios:

\* 1,6 camiones/día para cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

\* 6 turismos/día para cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

\* Se prohíbe cualquier solución viaria con mediana acusada, excepto en los viarios básicos (viarios distribuidores y eje de actividades productivas) y de acceso, con dos carriles a cada lado de la mediana central.

\* Las calzadas se realizarán con firmes adecuados para el paso de vehículos pesados; los bordillos serán de hormigón, preferentemente achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas; las aceras serán de hormigón reglado o ruleteado, baldosa hidráulica, terrazo, etc. (que en todo caso se definirán en el Proyecto de Urbanización).

\* Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme las «Recomendaciones para el proyecto y diseño del viario urbano» de la Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo (1996).

\* Los perfiles establecidos para el viario incluirán, en todos los casos, bandas destinadas a aparcamientos, en línea o en batería, para cubrir parte del estándar que fija la legislación en esta materia, así como la dotación de plazas especiales para personas con movilidad reducida.

\* Las dimensiones mínimas de las plazas serán de doscientos veinte (220) centímetros de ancho por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de largo para los vehículos pequeños y de doscientos cuarenta (240) por quinientos (500) centímetros para los vehículos grandes. Las plazas para usuarios minusválidos serán de trescientos treinta (330) centímetros de ancho por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de largo como mínimo, y se procurará su ubicación en los lugares de máxima accesibilidad y cercanía a las áreas peatonales y aceras.

#### 4.2. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.

##### Artículo 14: Accesos a parcelas.

\* El ancho de cada acceso no será mayor de 5,00 metros. No obstante el Ayuntamiento podrá aprobar soluciones distintas a la anterior por razones ligadas principalmente a los sistemas de producción o de funcionamiento de la actividad.

\* El promotor de las obras quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos que proyecte.

##### Artículo 15: Rampas.

\* Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de parcela, estas tendrán una pendiente máxima del 15%. Dicha rampa no invadirá la acera pública.

\* Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con longitud no inferior a 5,00 metros contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior al 4%.

##### Artículo 16: Cerramientos de parcela.

\* El límite de la parcela en su frente o laterales a vía pública, en el caso de parcelas de edificación aislada y pareada, se materializará como norma general con un cerramiento de bloque de hormigón claro o ladrillo claro



hasta una altura máxima de 1 metros y de bastidores metálicos hasta una altura máxima total de 2,5 metros. Se procurará plantar un seto vegetal detrás, en el interior de las parcelas, de este cerramiento. En las medianeras se podrá utilizar cualquier cerramiento incluso malla metálica simple torsión sobre postes metálicos.

\* Estas condiciones se podrán variar particularmente por motivos de diseño previa aprobación municipal.

\* La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.

Artículo 17: Condiciones de edificación.

\* En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 5,00 metros.

\* Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de la edificaciones si estas tiene locales de trabajo o viveros, o la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.

\* Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local.

\* Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

\* La superficie de sótanos y semisótanos será computable salvo en el caso de que los sótanos se destinen a aparcamientos. En este último caso, el local correspondiente cumplirá además las prescripciones que en materia de garajes y aparcamientos establezcan las ordenanzas del municipio

\* En el conjunto de la superficie de ocupación en planta no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros y marquesinas.

Artículo 18: Condiciones de los locales.

Los locales donde se sitúen puestos de trabajo deberán cumplir al menos las siguientes condiciones:

\* Tendrán una superficie mínima por puesto de trabajo de 10 m<sup>2</sup> y un volumen de 25 m<sup>3</sup>.

\* La anchura mínima de pasillos, rampas y accesos será de 1 metros.

\* Todos los locales tendrán iluminación y ventilación directa del exterior, permitiéndose para los aseos conductos de ventilación. La superficie de iluminación será, como mínimo, de un décimo de la del local correspondiente pudiendo reducirse la de ventilación a un mínimo de la mitad de la iluminación.

\* Tendrán aseos independientes para los dos sexos las empresas de más de 10 trabajadores en servicios de administración o comercial desarrollada en el interior de la edificación, y contarán con un inodoro y un lavabo por cada 20 trabajadores o fracción superior a 10, y por cada 1000 m<sup>2</sup> de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a 500 m<sup>2</sup>.

\* Las escaleras tendrán una anchura no menor de 100 cm cuando den acceso a un local con capacidad de hasta 50 puestos de trabajo; de 110 centímetros hasta una capacidad de 150; y de 130 centímetros para capacidades mayores de 150 puestos de trabajo.

Artículo 19: Condiciones de volumen.

En base a las características de la ordenación y la tipología edificatoria prevista, a los efectos de cálculo del volumen resultante, se establecen las siguientes condiciones:

Elementos computables.

Quedan incluidos en el conjunto del volumen edificable:

\* La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen.

\* Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.

\* Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que de la disposición de su cerramiento, y de los materiales y sistemas de construcción empleados, pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.

Elementos excluidos.



Quedan excluidos del conjunto del volumen edificable:

\* Los patios interiores, aunque sean cerrados.

\* Los soportales y las plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior que suponga rebasar la superficie total edificable.

\* Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las edificaciones, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc. si bien los espacios ocupados por tales equipos se contabilizarán como superficie ocupada de la parcela.

\* Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

#### 4.3. CONDICIONES HIGIÉNICAS.

Las siguientes prescripciones se aplicarán sin perjuicio de otras regulaciones de Plan General de Ciudad Real en materia de Medio Ambiente, Normativa sectorial o Normas de Rango superior que pudieran ser de aplicación.

##### Artículo 20. Emisiones gaseosas.

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por el Reglamento aprobado por Decreto 833/1975 que desarrolla la Ley 38/1972 de Protección del Ambiente Atmosférico y regulada por la O.M. de 18 de octubre de 1976 para la Prevención y Corrección de la Contaminación Atmosférica de Origen Industrial, y en todo caso las emisiones deberán cumplir la Normativa municipal así como la de los Organismos y Administraciones competentes en la materia.

##### Artículo 21. Aguas residuales.

Ninguna persona física ó jurídica descargará, depositará o permitirá que se descarguen o depositen al sistema de saneamiento cualquier agua residual que contenga:

\* Aceites y grasas: Concentraciones o cantidades totales de sebos, ceras, grasas y aceites que superen los índices de calidad de los efluentes industriales, ya sean emulsionados o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0° y 40° en el punto de descarga.

\* Mezclas explosivas: Líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes por sí solos o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillado o al funcionamiento en los sistemas de depuración. En ningún momento dos medidas sucesivas efectuadas con un explosímetro, en el punto de descarga a la red de alcantarillado, deberán ser superiores al 5% del límite inferior de explosividad, ni tampoco una medida aislada superará en un 10% dicho límite.

\* Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: Gasolina, queroxeno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, alcoholes, cetonas, aldehídos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros y sulfuros.

\* Materiales nocivos: Sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que ya sea por si solos o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o puedan ser suficientes para impedir la entrada en una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.

\* Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado e interferir en cualquier otra forma con el adecuado funcionamiento de sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: Basura no triturada, tripas o tejidos animales, estiércol o suciedades intestinales, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal gastada, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos gastados, lúpulo gastado, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes, sustancias similares y en general sólidos de tamaño superior a 1,5 centímetros en cualquiera de sus dimensiones.

\* Sustancias tóxicas inespecíficas: Cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda



sustancia que no sea susceptible de tratamiento, o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.

\* Materiales coloreados: Materiales con coloraciones, no eliminables con el proceso de tratamiento empleado en las estaciones depuradoras, como lacas, pinturas, barniz, tintas, etc.

\* Materiales calientes: La temperatura global del vertido no superará los 40°.

\* Desechos corrosivos: Cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro de la red de alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desechos que se descarguen a la red de alcantarillado deben tener un valor del índice de PH comprendido en el intervalo de 6 a 8 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.

\* Gases o vapores: El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el Anexo nº 2 del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de 30 de noviembre de 1961), debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de saneamiento, a los valores máximos señalados en el citado anexo número 2.

\* Para los gases más frecuentes, las concentraciones máximas permisibles en la atmósfera de trabajo serán:

- Dióxidos de azufre: 5 partes por millón.
- Monóxido de carbono: 100 partes por millón.
- Cloro: 1 parte por millón.
- Sulfuro de hidrógeno: 20 partes por millón.
- Cianuro de hidrógeno: 10 partes por millón.

\* A tal fin, se limitará en los vertidos el contenido en sustancias potencialmente productoras de tales gases o vapores a valores tales que impidan que, en los puntos próximos al de descarga del vertido, donde pueda trabajar el personal, se sobrepasen las concentraciones máximas admisibles.

\* Índices de calidad: Los vertidos de aguas residuales a la red de alcantarillado no deberán sobrepasar las siguientes concentraciones máximas que se relacionan:

- Sólidos rápidamente sedimentables	15 mg/l
- Temperatura (°C) 40	pH 6-9
- Grasas	100 mg/l
- Cianuros libres	2 mg/l
- Cianuros	5 mg/l
- Dióxido de azufre	20 mg/l
- Fenoles totales	10 mg/l
- Formaldehído	15 mg/l
- Amoníaco	1,5 mg/l
- Sulfuros	5 mg/l
- Sulfuros libres	0,5 mg/l
- Aluminio	30 mg/l
- Arsénico	1 mg/l
- Bario	20 mg/l
- Boro	4 mg/l
- Cadmio	0.5 mg/l
- Cobre	2 mg/l
- Cromo Hexavalente	1 mg/l
- Cromo total	5 mg/l
- Zinc	7 mg/l
- Estaño	2 mg/l
- Hierro	2 mg/l



- Manganeso	4 mg/l
- Mercurio	0,05 mg/l
- Níquel	2 mg/l
- Plomo	1 mg/l
- Selenio	1 mg/l

\* La dilución en cualquier vertido de aguas residuales practicada con la finalidad de satisfacer estas limitaciones será considerada una infracción a esta Norma, salvo en casos declarados de emergencia o peligro.

\* Desechos radiactivos: Desechos radioactivos o isótopos de tal vida media o concentración que no cumplan con los Reglamentos u Órdenes emitidas por la autoridad pertinente de la que dependa el control sobre su uso, y que provoquen o puedan provocar daños o peligros para las instalaciones o a las personas encargadas de su funcionamiento.

\* La D.B.O.: (Demanda bioquímica de oxígeno) en mg/l, será inferior a 40 mg. de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18°C.

\* Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 mg/l.

\* Vertidos que requieren tratamiento previo: La relación que se indica a continuación contiene un listado de los productos que es preciso y obligatorio tratar antes de su vertido a la red de saneamiento, hasta alcanzar los límites de concentración que se establecen como permisibles.

\* Lodo de la fabricación de hormigón (y de sus productos derivados).

- Lodos de fabricación de cemento.
- Lodo de galvanización conteniendo cianuro.
- Limpiadores en seco conteniendo halógeno.
- Benceno y derivados.
- Residuos de barnizar.
- Materias colorantes.
- Restos de tintas de imprentas.
- Residuos de colas y artículos de pegar.
- Resinas intercambiadoras de iones.
- Resinas intercambiadoras de iones con mezclas específicas de proceso.
- Lodo de industria de teñido textil.
- Lodos de lavandería.
- Restos de productos químicos de laboratorio.
- Combustibles sucios (carburante, sucio).
- Aceites (petróleos) de calefacción sucios.
- Lodos especiales de coquerías y fábricas de gas.
- Materias frigoríficas (hidrocarburo de flúor y similares).
- Tetrahidrocarburo de flúor (tetra).
- Tricloroetano.
- Tricloroetileno (tri).
- Lodo de galvanización conteniendo cromo VI.
- Lodo de galvanización conteniendo cromo III.
- Lodo de galvanización conteniendo cobre.
- Lodo de galvanización conteniendo zinc.
- Lodo de galvanización conteniendo níquel.
- Lodo de galvanización conteniendo cadmio.
- Óxido de zinc.
- Sales de curtir.
- Residuos de baños de sales.
- Sales de bario.



- Sales de baño de temple conteniendo cianuro.
- Sales de cobre.
- Ácidos, mezclas de ácidos, ácidos corrosivos.
- Lejías, mezclas de lejías, lejías corrosivas (básicas).
- Hipoclorito alcalino (lejía sucia)
- Concentrados conteniendo cromo VI.
- Concentrados conteniendo cianuro.
- Aguas de lavado y aclarado conteniendo cianuro.
- Concentrados conteniendo sales metálicas.
- Semiconcentrados conteniendo cromo VI.
- Semiconcentrados conteniendo cianuro.
- Baños de revelado.
- Soluciones de sustancias frigoríficas (refrigerantes).
- Residuos de fabricación de productos farmacéuticos.
- Miceliso de hongos (fabricación de antibióticos).
- Residuos ácidos de aceite (mineral).
- Aceite viejo (mineral).

Cualquier instalación industrial quedará sometida a las especificaciones, controles y normas que se estableciera el Plan General de Ciudad Real.

#### Artículo 22. Instalaciones de pretratamiento.

Para aquellas instalaciones que no cumplan las determinaciones anteriores, será exigible una determinada instalación de pretratamiento de los vertidos. El usuario deberá presentar el proyecto de la misma y la información complementaria al Ayuntamiento de Ciudad Real para su revisión y aprobación previa, sin que pueda alterarse posteriormente los términos y especificaciones del proyecto presentado.

Podrá exigirse la instalación de medidores de caudal de vertidos, en los casos en que no exista fiabilidad respecto a los datos o estimaciones dados por el usuario.

El usuario será el responsable de la construcción, explotación y mantenimiento de las instalaciones a que hubiere lugar, con objeto de satisfacer las exigencias de la presente normativa. La inspección y comprobación del funcionamiento de las instalaciones es facultad y competencia del Ayuntamiento.

#### Artículo 23. Descargas accidentales.

Cada usuario deberá tomar las medidas adecuadas para evitar las descargas accidentales de vertidos que infringen la presente Normativa, realizando las instalaciones necesarias para ello, con el criterio establecido anteriormente sobre instalaciones de pretratamiento.

Si se produjese alguna situación de emergencia, el usuario deberá comunicar inmediatamente al Gobierno Civil, Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y al Ayuntamiento de Ciudad Real tal circunstancia, con objeto de que se tomen las medidas oportunas de protección civil. En el plazo de siete días posteriores a la emisión, el titular de la actividad remitirá al Ayuntamiento un informe completo detallando fecha, hora, naturaleza, causa de la emisión y correcciones aplicadas y en general, aquellos datos que permitan a los servicios técnicos municipales una correcta interpretación de la emergencia producida, la correcta evaluación de sus consecuencias y la proposición de medidas preventivas para estas situaciones.

#### Artículo 24. Acciones reglamentarias.

Los vertidos a la red de alcantarillado que no cumplan cualquiera de las limitaciones o prohibiciones que se especifican en la presente Normativa, darán lugar a que el Ayuntamiento adopte alguna de las medidas siguientes:

\* Prohibición total del vertido cuando, existiendo el incumplimiento, éste no pueda ser corregido en las instalaciones del usuario ni en las de la actuación.

\* Exigir al usuario la adopción de las medidas necesarias en orden a la modificación del vertido, mediante un pretratamiento del mismo, o modificación en el proceso que lo origina.





\* Exigir al responsable de efectuar, provocar o permitir la descarga, el pago de todos los gastos y costos adicionales a que la Administración haya tenido que hacer frente como consecuencia de los vertidos, por desperfectos, averías, limpieza, etc.

\* Aplicación de sanciones.

Artículo 25. Ruidos.

Se estará a lo dispuesto por la normativa sectorial o específica del Ayuntamiento de Ciudad Real y en todo caso las industrias ubicadas en el polígono industrial no podrán superar los 80 db(A), medidos una distancia de 3,5 metros del perímetro exterior del polígono o factoría y a cualquier altura.

Artículo 26. Aplicación general de normas higiénicas y de seguridad.

Además de lo preceptuado en las presentes Normas, los usuarios de las industrias y edificaciones deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

\* Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo, de 9 de marzo de 1971 (B.O.E. de 16 marzo de 1971) y demás disposiciones complementarias.

\* Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2114/1961).

\* Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

\* Ordenanzas municipales y Normativa del Plan General de Ciudad Real.

Si en un caso concreto concurriesen circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos incluidos en las presentes Normas se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

#### 4.4. CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Artículo 27. Instalaciones de protección contra el fuego.

Sin perjuicio de otra normativa municipal o sectorial, las edificaciones de la actuación industrial se ajustarán a lo dispuesto en la Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, así como demás disposiciones legales que les sean de aplicación.

#### 4.5. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 28. Condiciones estéticas.

Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de carácter general del Plan General de Ciudad Real se observarán las siguientes reglas:

\* Tanto las paredes medianeras como los paramentos que sean susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

\* Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.

\* Los rótulos indicativos de la urbanización deberán ser secuenciales de manera que dirijan el recorrido desde los accesos hasta cada industria, y podrán ser los siguientes:

- Señales de acceso: En cada acceso se situará un plano callejero con la localización de las empresas.

- Itinerarios: En cada cruce debe situarse información sucesiva que vaya conformando el itinerario desde el acceso.

- Señales de localización: Compuestas por los rótulos de identificación de cada calle situados en los cruces, y la numeración de cada parcela en el acceso a éstas.

- Rótulos de señalización de empresas: Deben ser normalizados en cuanto a tamaño y colocarse en el acceso a la parcela y en la fachada.

\* Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada los que dan frente a cualquier vía pública o espacio libre.

\* Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.



\* Se admiten elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

\* Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

\* Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas propietarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

\* Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que los que no queden pavimentados se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc..., siempre concretando su uso específico.

\* En cualquier caso, se estará a lo que disponga al respecto la Normativa municipal vigente.

#### 4.6. AFECCIONES DE CARRETERAS.

Artículo 29. Necesidad de estudios de los niveles sonoros.

Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado existentes o previstas será necesario, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, la realización de los Estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente.

#### 5. ORDENANZAS DE CARÁCTER PARTICULAR.

Artículo 1: Zona industrial.

Corresponde a superficies edificables de dominio privado que se desarrollan en régimen de tipología abierta con edificación aislada, pareada o adosada y que se destinan predominantemente a usos de almacenes o de transformación de materiales.

Artículo 2: Condiciones de uso.

Los usos permitidos en esta ordenanza son los correspondientes a Industria Suburbana.

De acuerdo a lo anterior, para cada tipo de parcela se especifican unos usos característicos y unos usos compatibles.

Artículo 3: Tipos de parcelas.

Se establecen los siguientes tipos de parcelas:

\* Parcela INDUSTRIA ADOSADA (IAD).

\* Parcela INDUSTRIA PAREADA (IPA).

\* Parcela INDUSTRIA AISLADA (IAS).

\* Parcela INDUSTRIA ESCAPARATE (IES).

Además de los usos industriales, e independiente del espacio de red viaria para comunicaciones, en la Actuación se desarrollan otros usos complementarios públicos o privados en los siguientes tipos de parcelas:

\* Parcela TERCIARIO - COMERCIAL (TCO).

\* Parcela de EQUIPAMIENTO PÚBLICO (EP).

\* Parcela de INFRAESTRUCTURAS (INF).

\* Parcela de ZONAS VERDES (ZV).

Artículo 4: INDUSTRIA ADOSADA (IAD).

Definición:

Responde a aquella zona a implantar industrias, talleres, almacenes complementarios y actividades de servicio con almacenaje.

Condiciones de uso:

Uso característico:

\* Industrial que hace referencia a la implantación de actividades productivas cuyo fin es la elaboración, transformación, tratamiento reparación, manipulación, almacenaje, distribución de productos de naturaleza industrial y suministros a mayoristas.

Uso compatible:

\* Equipamiento en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.



Tipo de construcción:

Edificación adosada.

Condiciones de parcelación:

Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo: 10 metros.

Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo de 10 metros de diámetro.

Edificación en las parcelas:

Ocupación máxima: 100%.

Edificabilidad: 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Condiciones de edificación:

Será obligatorio el tratamiento de fachada representativa a viario principal (tipo 2). No se permitirá acceso de vehículos pesados a la edificación por este frente representativo.

Retranqueos:

A lindero público: 0,00 metros.

A lindero privado: 0,00 metros.

Alturas:

Máxima: 8,50 metros, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

Mínima: 4,50 metros de altura libre de obstáculos en uso industrial.

3,00 metros de altura libre para plantas de uso administrativo o compatible.

Max. número de plantas: Una planta en zonas de uso industrial.

Dos plantas en zonas de uso administrativo o compatible.

Patios:

Se permiten patios abiertos o cerrados que no supongan retranqueos de la edificación en sus frentes o testeros. No se permiten construcciones auxiliares en el interior de dichos patios.

Aparcamiento:

Se deberá dotar un mínimo de 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> edificables en el interior de la parcela. Dado que las condiciones de retranqueo impuestas en la ordenanza de este uso impiden disponer plazas de aparcamiento en el exterior de la edificación se dispondrán en el interior de la edificación justificando las condiciones de carga y descarga.

Artículo 5: INDUSTRIA PAREADA (IPA).

Definición:

Responde a aquella zona a implantar industrias, talleres, almacenes complementarios y actividades de servicio con almacenaje.

Condiciones de uso:

Uso característico:

\* Industrial que hace referencia a la implantación de actividades productivas cuyo fin es la elaboración, transformación, tratamiento reparación, manipulación, almacenaje, distribución de productos de naturaleza industrial y suministros a mayoristas.

Uso compatible:

\* Equipamiento en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

Tipo de construcción:

Edificación pareada.

Condiciones de parcelación

Parcela mínima: 800 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo: 10 metros.

Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo de 10 metros de diámetro.

Edificación en las parcelas:

Ocupación máxima: La resultante de aplicar los retranqueos de esta norma.



Edificabilidad: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Condiciones de edificación:

Será obligatorio el tratamiento de fachada representativa la que de frente a viario principal (Tipo 2). Se prestará especial atención al tratamiento estético de las fachadas laterales de los linderos con viario principal. No se permitirá acceso de vehículos pesados a la edificación por este frente representativo.

Retranqueos:

A lindero público: 6,00/ >3,00 metros (principal/testero).

A lindero privado: >3,00/0,00 metros (libre/adosado).

En los espacios de retranqueo se permite ajardinamiento, aparcamiento, paso de vehículos, carga y descarga. No se permiten construcciones auxiliares, almacenamiento de materiales y mercancías, depósito de residuos no controlados. Solamente en los retranqueos a linderos privados se permitirán instalaciones auxiliares.

Alturas:

Máxima: 8,50 metros, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

Mínima: 4,50 metros de altura libre de obstáculos en uso industrial.

3,00 metros de altura libre para plantas de uso administrativo o compatible.

Max . número de plantas: Una planta en zonas de uso industrial.

Dos plantas en zonas de uso administrativo o compatible.

Composición de las parcelas:

Deberán garantizarse los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

Vallado perimetral:

Se realizará de acuerdo a las ordenanzas generales de edificación.

Patios:

Se permiten patios abiertos o cerrados siempre que no supongan retranqueos de la edificación en sus frentes o testeros. No se permiten construcciones auxiliares en el interior de dichos patios.

Ajardinamiento:

Las superficies no pavimentadas y libres de edificación se tratarán como espacios ajardinados.

Aparcamiento:

Se deberá dotar un mínimo de 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> edificables en el interior de la parcela.

Artículo 6: INDUSTRIA AISLADA (IAS).

Definición:

Responde a aquella zona a implantar industrias, talleres, almacenes complementarios y actividades de servicio con almacenaje.

Condiciones de uso:

Uso característico:

\* Industrial que hace referencia a la implantación de actividades productivas cuyo fin es la elaboración, transformación, tratamiento reparación, manipulación, almacenaje, distribución de productos de naturaleza industrial y suministros a mayoristas.

Uso compatible:

\* Equipamiento en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

\* Infraestructuras de cualquier clase.

Tipo de construcción:

Edificación aislada.

Condiciones de parcelación:

Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo: 20 metros.

Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo de 20 metros de diámetro.

Edificación en las parcelas:

Ocupación máxima: 55%.



Edificabilidad: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Condiciones de edificación:

Será obligatorio el tratamiento de fachada representativa el frente a viario principal (tipo 2). Se prestará especial atención al tratamiento estético de las fachadas laterales de los linderos con viario principal.

Retranqueos:

A lindero público: >10,00 metros en las parcelas con lindero a la vía pecuaria «Colada del Camino de la Mata» se respetará en el lindero con esta vía pecuaria un retranqueo de >15 metros.

A lindero privado ó zonas verdes: > 5,00 metros.

En los espacios de retranqueo a lindero público se permite ajardinamiento, aparcamiento, paso de vehículos, carga y descarga. No se permiten construcciones auxiliares, almacenamiento de materiales y mercancías, depósito de residuos no controlados. Solamente en los retranqueos a linderos privados se permitirán instalaciones auxiliares y almacenaje de materiales o mercancías.

Alturas:

Máxima: 10,00 metros, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

Mínima: 4,50 metros de altura libre de obstáculos en uso industrial.

3,00 metros de altura libre para plantas de uso administrativo o compatible.

Max. número de plantas: Una planta en zonas de uso industrial.

Dos plantas en zonas de uso administrativo o compatible.

Composición de las parcelas:

Deberán garantizarse en el interior de la parcela 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de edificación proyectada además de los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

Patios:

Se permiten patios abiertos o cerrados. No se permiten construcciones auxiliares en el interior de dichos patios.

Ajardinamiento:

Las superficies no pavimentadas y libres de edificación se tratarán como espacios ajardinados.

Aparcamiento:

Se deberá dotar de un mínimo de 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> edificables en el interior de la parcela.

Artículo 7: INDUSTRIA ESCAPARATE (IES).

Definición:

Responde a aquella zona a implantar industria escaparate dentro de la actuación.

Condiciones de uso:

Uso característico:

\* Industrial ligado a la actividad comercial que hace referencia a aquellas actividades de carácter industrial con posibilidad de realizar exposición y comercialización mayorista y minorista de productos.

Uso compatible:

\* Industrial en edificación aislada.

\* Equipamiento en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

\* Infraestructuras de cualquier clase.

Tipo de construcción:

Edificación aislada.

Condiciones de parcelación:

Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo: 20 metros.

Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo de 20 metros de diámetro.

Edificación en las parcelas:

Ocupación máxima: 55%.

Edificabilidad: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



Condiciones de edificación:

Será obligatorio el tratamiento de fachada representativa el frente a viario principal (tipo 2). Se prestará especial atención al tratamiento estético de las fachadas laterales de los linderos con viario principal.

Retranqueos:

A lindero público ó límite de Actuación: >10,00 metros en las parcelas que lindan con la vía pecuaria «Colada del Camino de la Mata» se respetará en el lindero con esta vía pecuaria un retranqueo de >15,00 metros.

A lindero privado ó zonas verdes: > 5,00 metros.

En los espacios de retranqueo a lindero público se permite ajardinamiento, aparcamiento, paso de vehículos, carga y descarga. No se permiten construcciones auxiliares, almacenamiento de materiales y mercancías, depósito de residuos no controlados. Solamente en los retranqueos a linderos privados se permitirán instalaciones auxiliares y almacenaje de materiales o mercancías.

Alturas:

Máxima: 10,00 metros, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

Mínima: 4,50 metros de altura libre de obstáculos en uso industrial.

3,00 metros de altura libre para plantas de uso administrativo o compatible.

Max. número de plantas: Una planta en zonas de uso industrial.

Dos plantas en zonas de uso administrativo o compatible.

Patios: Se permiten patios abiertos o cerrados. No se permiten construcciones auxiliares en el interior de dichos patios.

Ajardinamiento: Las superficies no pavimentadas y libres de edificación se tratarán como espacios ajardinados.

Aparcamiento: Deberán garantizarse en el interior de la parcela 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de local de uso característico comercial - exposición y 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de resto de usos, de producción o almacén de la edificación proyectada además de los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas. En caso de usos compatibles será de aplicación la ordenanza correspondiente observando siempre un mínimo de 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> construidos.

Artículo 8. TERCIARIO-COMERCIAL (TCO).

Definición:

Responde a aquella zona a implantar actividades complementarias al uso industrial, de carácter comercial, mercantil y servicios de ocio.

Condiciones de uso:

Uso característico:

\* El uso terciario-comercial se corresponde con actividades de prestación de servicios administrativos y de gestión empresarial y las relacionadas con el comercio al por menor, incluyendo supermercados y centros comerciales, con la prestación de servicios de ocio y actividades lúdicas de reunión y recreo.

Uso compatible:

\* Se tolerarán locales destinados a uso hotelero, sociocultural, servicios de asesoramiento técnico y financiero, agencias de viajes y de distribución de productos industriales, centros de informática y comunicaciones, locales relacionados con actividades de hostelería, tales como bares, cafeterías, restaurantes, comedores de autoservicio.

Los edificios de este uso de titularidad privada se regirán por lo establecido en este Plan Parcial para la ordenación tipo asignada a la parcela y por lo establecido por la normativa sectorial del uso o actividad a que se destine.

Tipo de construcción:

Edificación aislada.

Condiciones de parcelación:

Parcela mínima: 1.500 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo: 20 metros.



Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo Ø 20 metros.

Edificación en las parcelas:

Ocupación máxima: 65%.

Edificabilidad: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Retranqueos:

A lindero público: 10,00 metros.

A lindero privado: 10,00 metros.

En los espacios de retranqueo se permite ajardinamiento, aparcamiento, paso de vehículos, carga y descarga. No se permiten construcciones auxiliares, salvo las de seguridad, control y vigilancia para la actividad, ni depósito de residuos no controlados, ni almacenamiento de materiales o mercancías.

Alturas:

Máxima: 15 metros, salvo usos tales como salas de proyección que requieran instalaciones especiales.

Mínima: 3,00 metros de altura libre.

Max. número de plantas: Tres plantas.

Separación entre edificios:

La altura de la edificación más alta dentro de la misma parcela, con un mínimo de 10 metros.

Composición de las parcelas:

Además de los espacios para la dotación mínima de plazas de aparcamiento deberán garantizarse los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

Ajardinamiento: Las superficies no pavimentadas y libres de edificación se tratarán como espacios ajardinados.

Patios: Se permiten patios abiertos o cerrados. No se permiten construcciones auxiliares en el interior de dichos patios.

Aparcamiento: Sin perjuicio de normativa sectorial, deberán garantizarse en el interior de la parcela 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de local de uso característico comercial y 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de uso característico administrativo y 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de resto de usos de la edificación proyectada además de los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas. Serán de aplicación las condiciones de Plan General para centros comerciales y comercio alimentario. En caso de usos compatibles será de aplicación la ordenanza correspondiente observando siempre un mínimo de 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> construidos.

Artículo 9: EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (EQ).

Definición.

Los equipamientos públicos son los que sirven de soporte a servicios públicos colectivos o comunitarios, cualquiera que sea su finalidad.

Los edificios destinados a dotaciones de titularidad pública se regirán por lo establecido en este Plan Parcial para la ordenación tipo asignada a la parcela y por lo establecido por la normativa sectorial del uso o actividad a que se destine.

Condiciones de uso:

Uso característico:

\* Equipamiento Cívico y Social: Espacio destinado para el desarrollo de la vida de relación y actividades administrativas de carácter público, como son:

- Equipamiento asistencial: Servicios médicos, asistencia social, guardería, etc.
- Equipamiento docente-cultural: Colegio, academia, biblioteca, hemeroteca, exposición y/o congresos, etc.
- Equipamiento de contingencia: Centro de control y vigilancia, servicios de extinción de incendios, centro de banco de datos, etc.
- Equipamiento de reunión y recreo de carácter público.
- Equipamiento administrativo de carácter público.

\* Equipamiento Deportivo: Espacio destinado a la práctica de la actividad deportiva en sus diversas modalidades y en instalación de todo tipo, ya sean cubiertas, polideportivos, construcciones al aire libre, etc.



Uso compatible:

\* Infraestructuras de cualquier clase.

Los edificios de este uso de titularidad pública se registrarán por lo establecido en este Plan Parcial para la ordenación tipo asignada a la parcela y por lo establecido por la normativa sectorial del uso o actividad a que se destine.

Tipo de construcción:

Edificación aislada.

Condiciones de parcelación:

Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo: 10 metros.

Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo de 10 metros de diámetro.

Edificación en las parcelas:

Ocupación máxima: 65%.

Edificabilidad: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Retranqueos:

\* Parcelas entre 500 m<sup>2</sup> y 2000 m<sup>2</sup>

A lindero público: 3,00 metros.

A lindero privado: 3,00 metros.

\* Parcelas > 2000 m<sup>2</sup>.

A lindero público: 10,00 metros.

A lindero privado: 10,00 metros.

En los espacios de retranqueo se permite ajardinamiento, aparcamiento, paso de vehículos, carga y descarga. No se permiten construcciones auxiliares, salvo las de seguridad, control y vigilancia para la actividad, ni depósito de residuos no controlados, ni almacenamiento de materiales o mercancías.

Alturas:

Máxima: 15 metros, salvo usos tales como salas de proyección que requieran instalaciones especiales.

Mínima: 3,00 metros de altura libre.

Max. número de plantas: Tres plantas.

Separación entre edificios:

La altura de la edificación más alta dentro de la misma parcela, con un mínimo de 10 metros.

Composición de las parcelas:

Además de los espacios para la dotación mínima de plazas de aparcamiento deberán garantizarse los espacios para carga y descarga en el interior de las parcelas.

Ajardinamiento:

Las superficies no pavimentadas y libres de edificación se tratarán como espacios ajardinados.

Patios:

Se permiten patios abiertos o cerrados. No se permiten construcciones auxiliares en el interior de dichos patios.

Aparcamiento:

Sin perjuicio de la normativa sectorial, deberán garantizarse en el interior de la parcela las plazas de aparcamiento que señala el Plan General para los diferentes usos además de los espacios para carga y descarga señalados en esas normas, observando un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de edificación proyectada.

Excepciones: Si bien el Reglamento de Planeamiento dispone que se deberá dotar de 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de techo potencialmente edificable en el interior de la parcela, las propias condiciones de retranqueo impuestas en la ordenanza de este uso para las parcelas de superficie entre 500 m<sup>2</sup> y 2.000 m<sup>2</sup> podrían impedir disponer las suficientes plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, por lo que en ese caso las plazas de aparcamiento reglamentarias se dispondrán en aparcamiento de viario público vinculadas a estas parcelas, sin que puedan



considerarse dentro del cómputo de las que el Reglamento prevé de carácter público a localizar en espacios públicos anejos al viario.

**Artículo 10: INFRAESTRUCTURAS (INF).**

Corresponde a las instalaciones o dotaciones de redes de servicios precisos para proporcionar el necesario abastecimiento de agua, energía, evacuación de residuos y otros semejantes (Centros de transformación, tendidos de alta tensión, depósitos de agua, estaciones depuradoras, centrales de enlace, vertederos y basureros, etc.).

Los espacios de zonas de Infraestructuras se regirán por lo establecido en el Plan General con las condiciones complementarias respecto a régimen de usos establecidas en los epígrafes posteriores.

**Uso característico:**

Instalaciones e infraestructuras que sean necesarias implantar para el buen funcionamiento de la actuación, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, gas, comunicaciones, etc.

**Edificación en las parcelas:**

Edificabilidad: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En las parcelas destinadas a centros de transformación se podrán realizar toda clase de construcciones para infraestructuras. Estas superficies no se consideran computables a efectos de edificabilidad.

Retranqueos: No se establecen retranqueos obligatorios para las construcciones permitidas respecto de los límites de estas parcelas.

Aparcamiento: Deberán garantizarse en el interior de las parcelas 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de local construido.

**Artículo 11: ZONAS VERDES PÚBLICAS (ZV).**

**Condiciones de las zonas verdes.**

Los espacios de zonas verdes de titularidad pública, se regirán por lo establecido en el Plan General, con las condiciones complementarias respecto a régimen de usos establecidas en los epígrafes posteriores.

**Condiciones de uso:**

**Uso característico:**

\* Dotacional de zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público destinadas a plantaciones de arbolado y/o jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a mejorar las condiciones ambientales y estéticas del propio polígono, así como contribuir a la protección medioambiental de su entorno.

**Usos compatibles:**

\* Infraestructuras: podrán autorizarse instalaciones auxiliares de las infraestructuras.

\* Podrán autorizarse pequeñas edificaciones de carácter público o bien de carácter lucrativo mediante concesión administrativa que no superen los 6 metros de altura y no rebasen una planta de altura. La superficie construida por edificación no superará 25 m<sup>2</sup>.

\* Aparcamiento bajo rasante.

Ciudad Real, 7 de abril de 2009.-El Concejal Delegado de Urbanismo y Vivienda, Francisco Cañizares Jiménez.

Número 2.645