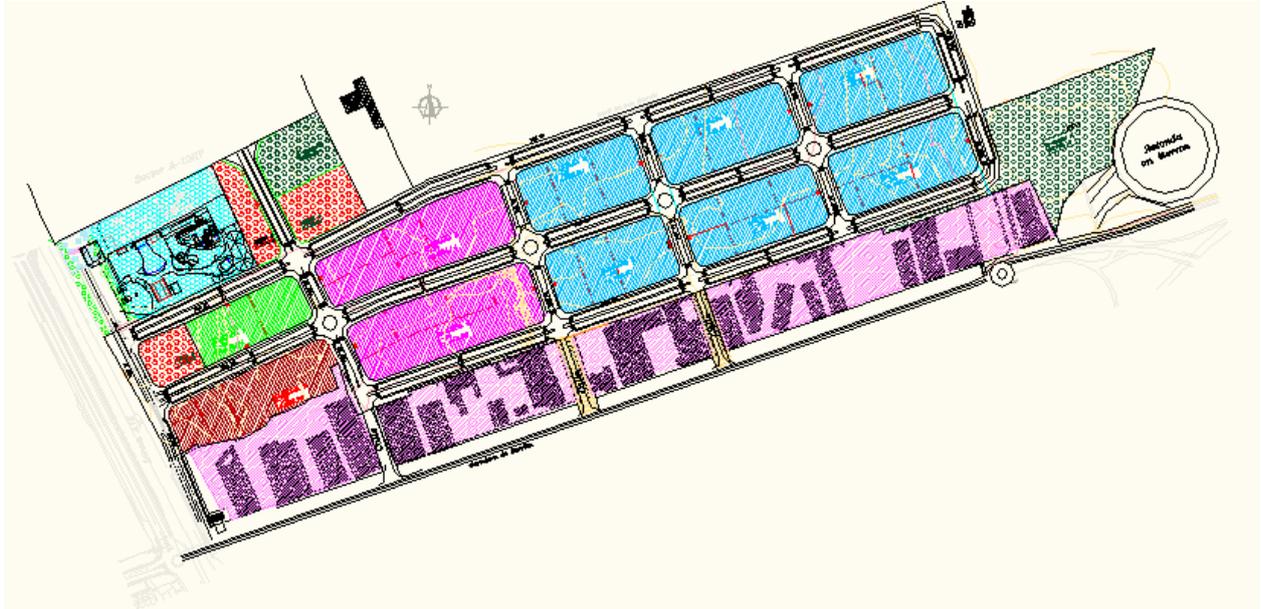


DOCUMENTO EN
INFORMACIÓN PÚBLICA



MODIFICACIÓN N°2 DEL PLAN PARCIAL
SECTOR A-MADR (CIUDAD REAL)

Agente Urbanizador: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO A-MADR.

Arquitecto: Agustín García del Castillo Calvo.

SECTOR A-MADR (Ciudad Real)

Fecha: marzo 2012

*MODIFICACIÓN N°2 PLAN PARCIAL
SECTOR A-MADR (CIUDAD REAL)*

EMPLAZAMIENTO: *SECTOR A-MADR*

MUNICIPIO: *CIUDAD REAL*

AGENTE URBANIZADOR: *AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO A-MADR*

MEMORIA INFORMATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

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

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

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

2.5.- DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

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

2.7.- TABLA RESUMEN COMPARATIVA.

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPITULO I: GENERALIDADES.

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

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

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

PLANOS

GENERALES

MEMORIA

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

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

2. - MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN.

A continuación se justifica la modificación al Plan Parcial aprobado anteriormente, según el art. 121.1 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2.1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.

El P.A.U del sector A-MADR se aprobó el 6 de mayo de 2005, designando como agente urbanizador a "Urbamed Obras y Servicios SL".

El 6 de julio de 2005 se autoriza la cesión de la condición de agente urbanizador a "AIU A-MADR".

El 6 de julio de 2007 se aprueba definitivamente el Plan Parcial integrante de la alternativa técnica.

A instancias del Excmo. Ayuntamiento se propuso una modificación en la alineación de la manzana 2 en su lindero con el vial V1 y de la manzana 1 con este mismo vial, con el consiguiente cambio en las superficies de dichas manzanas, de la parcela de Equipamiento 3, y de la superficie de viario público.

Dicha modificación nº1 se aprobó por parte del Excmo Ayuntamiento de Ciudad Real el 1 de junio de 2010.

En fecha 23 de marzo de 2011 se presenta el Proyecto de Reparcelación del sector, para su tramitación y posterior inscripción. El 30 de septiembre de 2011 se recibe requerimiento de subsanación de errores del documento del Proyecto de reparcelación. En el punto 1 del requerimiento evacuado por el Ayuntamiento, se hace referencia a la no coincidencia de superficies entre el Proyecto de reparcelación y el Plan Parcial.

En concreto, las superficies de uso privado varían muy ligeramente, no afectando al aprovechamiento lucrativo total, siendo las mayores variaciones en el viario público y en el sistema general, por un error en la interpretación de la medición por parte del redactor del documento.

Al haber por lo tanto un error en la interpretación de la medición del sistema general y de los viarios propuestos en la modificación nº1, se propone la presente Modificación nº2, en la que

MODIFICACIÓN N°2 PLAN PARCIAL
SECTOR A-MADR (CIUDAD REAL)

se corrigen y rectifican las mediciones de viales, sistema general. También se modifica, por petición del Ayuntamiento, el entronque con el sector A-UNIV, que linda con el sector en su parte norte. En concreto, se diseña una media rotonda para facilitar la continuidad del sistema general y con el mejor entronque con el viario del sector adyacente A-UNIV.

Esto provoca una variación en la superficie de la parcela de equipamiento y de zona verde afectada por dicha media rotonda. En el cuadro siguiente se aprecia las diferencias de superficies entre el anterior documento y la presente modificación, con la justificación de los estándares de la LOTAU.

	MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL	PLAN PARCIAL APROBADO.
Cesiones	176.749,98 m2	176.742,88 m2
Zonas Verdes	33.703,47, m2	33.736,30, m2
Equipamientos	16.919,56 m2	16.852,69 m2
Viales Sector	115.117,01 m2	117.938,11 m2
Sistemas locales CTs	360,88 m2	353,78 m2
Sistemas Generales	10.649,06 m2	7.862 m2
Aprov. Tipo sector (U.a/m ²)	0,525529 (m2tutc /m²s)	0,5106
Aprov. Sector (U.a.)	171.964	171.964
Cesión de aprovechamiento (U.a)	17.196,40	17.196,40
Derechos propietarios (U.a.)	154.767,60	154.767,60

	MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL	PLAN PARCIAL APROBADO.	ESTÁNDAR LOTAU
Zonas Verdes	33.703,47, m2	33.736,30, m2	33.674,99 M2
Equipamientos	16.919,56 m2	16.852,69 m2	16.837,50 M2

MODIFICACIÓN N°2 PLAN PARCIAL
SECTOR A-MADR (CIUDAD REAL)

USOS	MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL PARCELA NETA (m2)	PLAN PARCIAL APROBADO.
Superficie Zona Verde (ZV)		
Zona Verde 1	26.176,80	26.163,15
Zona Verde 2	7.526,67	7.573,15
TOTAL Z. VERDE	33.703,47	33.736,30
Superficie Viales Sector	115.117,01	117.938,11
Sistemas Locales (CT)	360,88	353,78
Superficie Equipamientos (EQ)		
Equipamiento 1	7.120,64	7.068,94
Equipamiento 2	5.080,22	5.065,05
Equipamiento 3	4.718,70	4.718,70
TOTAL EQUIPAMIENTOS	16.919,56	16.852,69
Subtotal de Dotaciones públicas	166.100,92	168.880,88
SISTEMA GENERAL V1	10.649,06	7.862,00
TOTAL NO LUCRATIVO	176.749,98	176.742,88
PARCELAS LUCRATIVAS		
Industrial Grado ID-1	42.001,97	41.982,39
Industrial Grado ID-2	15.784,72	15.784,72
Industrial Grado ID-3	91.811,48	91.838,16
Industrial Grado ID-4	10.401,84	10.401,84
TOTAL PARCELAS LUCRAT.	160.000,01	160.007,11
Total Sector	336.749,99	336.749,99
Aprovechamiento Tipo	0,525529 m2tutc/m²s	0,5106 m2tutc/m²s
Aprovechamiento Patrimonializable	0,472976 m2tutc/m²s	0,45954 m2tutc/m²s

*MODIFICACIÓN N°2 PLAN PARCIAL
SECTOR A-MADR (CIUDAD REAL)*

	MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL	PLAN PARCIAL APROBADO.	
USOS	EDIF. MÁXIMA (m2e)	EDIF. MÁXIMA (m2e)	INTENSIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA(m2e/m2)
PARCELAS LUCRATIVAS			
Industrial Grado ID-1	37.784,15	37.784,15	1,00
Industrial Grado ID-2	13.572,22	13.572,22	1,00
Industrial Grado ID-3	110.205,79	110.205,79	1,30
Industrial Grado ID-4	10.401,84	10.401,84	1,20
TOTAL PARCELAS LUCRAT.	171.964,00	171.964,00	1,075
Total Sector	171.964,00	171.964,00	IEB=0,525529 m^2_{tut}/m^2_s

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

Se diseña un bulevar y la zona verde como una articulación del sector que conecta los distintos equipamientos entre sí y ofrece un atractivo paseo. Las zonas verdes se sitúan a ambos extremos del sector (Este y Oeste) para poder cumplir con la futura conexión de la variante de la carretera Nacional N-420 (Córdoba-Tarragona) El ancho de la calle tipo será de 20 m. con aceras de 2,00 m para las denominaciones V1, V2, V3, V4, V5 Y V6. La sección y el diseño del vial V1 se vieron modificados en la modificación N°1, pasando a resultar tal y como aparece en los planos anexos. También contamos con viales de doble sentido de circulación y doble carril, éstos se encuentran en calles de ancho de 29 m. con aceras de 3,75 m., emplazadas en su mayoría en los bordes del sector y en continuidad con el trazado de la urbanización, su denominación es H1, H2 y H3. El

aparcamiento viario se prevé en el mismo vial, proyectando un doble sentido al tráfico rodado.

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

a) Directrices definitorias de estrategia de evolución urbana.

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

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

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

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

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

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

MODIFICACIÓN N°2 PLAN PARCIAL
SECTOR A-MADR (CIUDAD REAL)

a) Ficha de planeamiento

USOS	PARCELA NETA (m ²)	EDIF. MÁXIMA (m ² e)	INTENSIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA(m ² e/m ²)
Superficie Zona Verde (ZV)		--	--
Zona Verde 1	26.176,80	--	--
Zona Verde 2	7.526,67	--	--
TOTAL Z. VERDE	33.703,47	--	--
Superficie Viales Sector	115.117,01		
Sistemas Locales (CT)	360,88		
Superficie Equipamientos (EQ)			
Equipamiento 1	7.120,64		
Equipamiento 2	5.080,22		
Equipamiento 3	4.718,70		
TOTAL EQUIPAMIENTOS	16.919,56		
Subtotal de Dotaciones públicas	166.100,92		
SISTEMA GENERAL V1	10.649,06		
TOTAL NO LUCRATIVO	176.749,98		
PARCELAS LUCRATIVAS			
Industrial Grado ID-1	42.001,97	37.784,15	1,00
Industrial Grado ID-2	15.784,72	13.572,22	1,00
Industrial Grado ID-3	91.811,48	110.205,79	1,30
Industrial Grado ID-4	10.401,84	10.401,84	1,20
TOTAL PARCELAS LUCRAT.	160.000,01	171.964,00	1,075
Total Sector	336.749,99	171.964,00	IEB=0,525529 (m ² _{tutc} /m ² _s)

*MODIFICACIÓN Nº2 PLAN PARCIAL
SECTOR A-MADR (CIUDAD REAL)*

b) Ficha de gestión.

Cesiones	176.749,98 m2
Zonas Verdes	33.703,47, m2
Equipamientos	16.919,56m2
Viales Sector	115.117,01 m2
Sistemas locales CTs	360,88 m2
Sistemas Generales	10.649,06 m2
Aprov. Tipo sector (m^2_{tutc} / m^2_s)	0,525529
Aprov. Patrimonializable (m^2_{tutc} / m^2_s)	0,472976
Aprov. Sector (U.a.)	171.964
Cesión de aprovechamiento (U.a)	17.196,40
Derechos propietarios (U.a.)	154.767,60

2.7.- TABLA RESUMEN COMPARATIVA.

USO	L.O.T.A.U.	P.G.O.U.	PLAN PARCIAL
Zonas Verdes (Local)	33.675m ² (10%)		33.703,47 m ²
Equipamientos(Local)	16.837,50m ² (5%)		16.919,56 m2
Sistemas Generales		7.862 m ²	10.649,06 m ²
Aparcamientos	1 plaza/400 m2e (430)		16.714,56 (1.688 plazas)
Aparcam. Minusval.	18		34
Viales			115.117,01 m2
Num. Máx. Parcelas		380	149
Edificabilidad máx.		171.964 m ² t	171.964
Aprov. Objetivo		171.964	171.964
Aprov. Subjetivo	154.767,6	154.767,6	154.767,60
Aprov. Ayuntamiento	17.196,4	17.196,4	17.196,40
Aprovechamiento Tipo			0,525529 m ² _{tutc} /m ² _s



Industrial **Dotacional PGOU** **Dotacional Local** **Zonas Verdes Locales**

- | | | | | | | | |
|--|-----------------|--|----------------------|--|--------------|--|------------------|
| | industrial I-1 | | equipamientos PGOU | | Equip. local | | Zona Verde Local |
| | industrial I-2 | | Sistema General PGOU | | | | |
| | industrial ID-1 | | | | | | |
| | industrial ID-2 | | | | | | |
| | industrial ID-3 | | | | | | |
| | industrial ID-4 | | | | | | |

AGUSTIN GARCIA DEL CASTILLO CALVO Vº Bº ARQUITECTO C/ Diego de Almagro 7 bajo 13002 CIUDAD REAL Tlf: 924 214 202 Fax: 924 214 205	PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA A-MADR MODIFICACIÓN N°2 PLAN PARCIAL	
	PLANO: ORDENACIÓN CALIFICACIÓN Y CLASIFICACION	ESCALA: 1/2.000
	SITUACIÓN: SECTOR A-MADR (CIUDAD REAL) CIUDAD REAL	Nº PLANO 02-mod2 FECHA: ENERO 2012
	CLIENTE: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO A-MADR	SUSTITUYE AL PLANO 02-mod FECHA: AGOSTO 09

EL PRESENTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD DEL AUTOR DEL PROYECTO, EL ARQUITECTO D. AGUSTIN GARCIA DEL CASTILLO CALVO. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN, COPIA O CESIÓN A TERCEROS REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO



Industrial	Dotacional PGOU	Dotacional Local	Zonas Verdes Locales
industrial I-1	equipamientos PGOU	Equip. local	Zona Verde Local
industrial I-2	Sistema General PGOU		
industrial ID-1			
industrial ID-2			
industrial ID-3			
industrial ID-4			

AGUSTIN GARCIA DEL CASTILLO CALVO ARQUITECTO c/ Diego de Almagro 7 bajo 13002 CIUDAD REAL Tlf: 952 314 252 Fax: 952 315 005	PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA A-MADR MODIFICACIÓN N°2 PLAN PARCIAL	
	PLANO: ORDENACIÓN CALIFICACION Y CLASIFICACION	ESCALA: 1/2.000
	SITUACIÓN: SECTOR A-MADR (CIUDAD REAL) CIUDAD REAL	N° PLANO 05-mod2 FECHA: ENERO 2012
	CLIENTE: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO A-MADR	SUSTITUYE AL PLANO 05-mod FECHA: agosto 09

EL PRESENTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD DEL AUTOR DEL PROYECTO, EL ARQUITECTO D. AGUSTIN GARCIA DEL CASTILLO CALVO. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN, COPIA O CESIÓN A TERCEROS REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO