

# -MEMORIA-

**GAN A**

## MODIFICACIÓN N° 4 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-MADR2

---

CALLE TORRES QUEVEDO NÚMERO 14, 16 Y 18, Y CALLE EINSTEIN 25, 27 Y 29] (CIUDAD REAL)

PROMOTOR: ASCENSORES EMBARBA SA

ARQUITECTO ANTONIO JOSÉ GALISTEO ESPARTERO, COLEGIADO 1360 COAMALAGA

ARQUITECTO ÁLVARO FERNÁNDEZ NAVARRO, COLEGIADO 1484 COAMALAGA

ARQUITECTO FRANCISCO JESÚS CAMACHO GÓMEZ, COLEGIADO 1510 COAMALAGA

---

# ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.....	4
1.1. ANTECEDENTES.....	4
1.1.1 El Plan General Vigente y su desarrollo.....	4
1.1.2 Agentes.....	4
1.1.3 Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos donde se proyecta realizar la actividad.....	5
1.1.4 Características físicas y jurídicas de los terrenos.....	6
1.1.5 Características socio-económicas de la actividad.....	7
1.1.6 Características de las edificaciones y servicios proyectados.....	7
1.1.7 Plazos de inicio y terminación de obras.....	8
1.1.8 Legislación y normativa de aplicación.....	8
1.1.9 Estudio, informe o evaluación de impacto ambiental.....	9
1.2. JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN.....	10
1.2.1 Justificación de la modificación en la legislación urbanística y territorial.....	10
1.2.2 Antecedentes Administrativos de la Modificación. Instrucción y acuerdo de iniciación.....	10
1.3. IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO.....	11
1.4. OBJETO, CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	12
1.4.1 Objeto.....	12
1.4.2 Conveniencia y justificación de la modificación.....	12
1.5. DETERMINACIONES DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.....	12
1.5.1 Determinaciones del Plan Parcial MADR2:.....	12
1.5.2 Modificación que se propone:.....	17
1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.....	21
1.6.1 Justificación de la solución propuesta.....	21
1.6.2 Justificación de la categoría de suelo urbano asignada.....	21
1.6.3 Justificación del cumplimiento de los artículos 31 del TRLOTAU, 21 y 24 del Reglamento de Planeamiento.....	21
1.6.4 Justificación del artículo 39 del TRLOTAU y 120 del Reglamento de Planeamiento.....	22
1.6.5 Justificación del cumplimiento de los criterios y fines previstos en el Título I del TRLOTAU.....	22
1.6.6 Estudio económico y financiero.....	22
1.7. TRAMITACIÓN.....	22
2. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	23

3. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO .....	24
3.1. DATOS GENERALES .....	24
3.2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE INTERVENCIÓN .....	24
3.3. JUSTIFICACIÓN DEL INFORME Y PERTINENCIA CON RESPECTO AL GÉNERO .....	24
3.4. IMPACTO DE LA MODIFICACIÓN SOBRE LA IGUALDAD DE GÉNERO. MUJER E INDUSTRIA .....	25
3.5. PREVISIÓN DE EFECTOS SOBRE LA IGUALDAD DE GÉNERO .....	25
4. ANEXO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA .....	26
4.1. INTRODUCCIÓN .....	26
4.2. ANTECEDENTES .....	26
4.3. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN .....	26
4.4. MARCO LEGAL APLICABLE .....	26
4.5. ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES .....	27
4.5.1 Alternativa 0: No ejecutar la modificación .....	27
4.5.2 Alternativa 1: Ejecución de la modificación para toda la manzana .....	27
4.5.3 Alternativa 2: Ejecución de la modificación en la parcela de estudio (opción preferente) .....	27
4.6. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN .....	27
4.7. CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES Y DESPUÉS DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN .....	27
4.8. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES .....	28
4.8.1 Afeción a áreas protegidas, fauna y flora .....	28
4.8.2 Afeción a hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial .....	28
4.8.3 Afeción a la hidrología e hidrogeología .....	28
4.8.4 Afeción al suelo .....	28
4.8.5 Afeción sobre el clima y el cambio climático .....	28
4.8.6 Afeción al paisaje .....	28
4.8.7 Afeción a los recursos naturales .....	28
4.8.8 Afeción al patrimonio .....	28
4.8.9 Generación de residuos .....	28
4.8.10 Afeción a las infraestructuras .....	28
4.8.11 Afeción al medio socioeconómico .....	28
4.9. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES .....	28

4.10. MOTIVACIÓN DE LA AMPLIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADO .....	29
4.11. RESUMEN DE MOTIVOS POR LOS QUE SE SELECCIONA LA ALTERNATIVA CONTEMPLADA.....	29
4.12. POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES Y CAMBIO CLIMÁTICO .....	29
4.13. MEDIDAS DE SEGUIMIENTO PREVISTAS .....	29
4.13.1 Control de las emisiones atmosféricas durante las fases de construcción .....	29
4.13.2 Monitoreo del consumo de suelo y la afección a áreas protegidas .....	29
4.13.3 Supervisión de la gestión de residuos generados por las obras .....	30
4.13.4 Control del impacto sobre la biodiversidad y los ecosistemas locales .....	30
4.14. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA .....	30

# 1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

En la sesión ordinaria de fecha 23 de agosto de 2024 celebrada por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real, se adoptó el acuerdo de aprobación de la viabilidad del inicio de la Modificación Puntual de Plan Parcial del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector S-MADR2 de Ciudad Real. En base a dicho acuerdo, se redacta el presente documento.

## 1.1. ANTECEDENTES

### 1.1.1 El Plan General Vigente y su desarrollo

El planeamiento en vigor es el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real (en adelante PGOU), Aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real el 2/5/1997, y publicado en el DOCM de 16/5/1997 y en el B.O.P. 4/6/1997.

A propuesta del promotor, la mercantil A. EMBARBA S.A., se pretende llevar a cabo la redacción de una propuesta de modificación puntual del Plan Parcial del Sector MADR2 del PGOU de Ciudad Real en relación a las parcelas catastrales 1354927VJ2115N0001LR y 1354909VJ2115N0003TY, ubicadas en la calle Torres Quevedo número 14, 16 y 18, y Calle Einstein 25, 27 y 29 para la construcción de un centro I+D EMBARBA.

Para tal fin, y dadas las especiales características de la actuación pretendida, se redacta la presente propuesta de modificación.

### 1.1.2 Agentes

PROMOTOR:

La mercantil A. EMBARBA S.A., con NIF A29018637 y domicilio en Avenida Velázquez nº 327, CP 29004, Málaga, actuales propietarios de la parcela objeto del presente proyecto.

ARQUITECTOS REDACTORES:

Antonio José Galisteo Espartero con DNI 53.367.679-C, colegiado nº 1360 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, y domicilio en Calle Federico Fellini 5, CP 29016, Málaga.

Álvaro Fernández Navarro con DNI 79.022.572-T, colegiado nº 1484 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, y domicilio en Calle Genezaret 5, Bloque 1, 2ºA, CP 29006, Málaga.

Francisco Jesús Camacho Gómez con DNI 74.832.079-S, colegiado nº 1510 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, y domicilio en Camino de la Térmica 24, portal 3, 3ºE, CP 29004, Málaga.

OTROS AGENTES:

Estudio Topográfico: Por determinar

Otros Por determinar

### 1.1.3 Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos donde se proyecta realizar la actividad

La modificación propuesta responde a la intención de llevar a cabo por parte del promotor la construcción de un Centro de I+D relacionado con la industria de los ascensores y elevadores, en dos parcelas colindantes ubicadas en la calle Torres Quevedo, números 14,16 y 18 y Calle Einstein números 25, 27 y 29, del Término Municipal de Ciudad Real.

De esta forma, la intervención se ubica en dos parcelas anexas: La parcela A (1354927VJ2115N0001LR), la cual cuenta con una extensión de 3.234,00 m<sup>2</sup> y la Parcela B (1354909VJ2115N0003TY) con una superficie de 324,00 m<sup>2</sup>.

De la parcela A, la sociedad Ascensores Embarba S.A. es propietaria del 79,98%, mientras que Construcciones Pronaco S.A. es propietaria del 20,02% restante. De la parcela B, Construcciones Pronaco S.A. es propietario del 100%. En relación a lo anterior, cabe destacar que tanto Construcciones Pronaco S.A. como Ascensores Embarba S.A. son pertenecientes al mismo grupo empresarial, y por ende, a la misma propiedad.

De este modo la superficie total afectada por la presente modificación asciende a la cantidad de 3.558,00 m<sup>2</sup>. La parcela resultante linda al noreste y suroeste con la vía pública y al noroeste y suroeste con parcela de similares características que contienen edificaciones de uso industrial.

Dicha parcela, se encuentra ubicada en el municipio de Ciudad real, conforme a imagen adjunta:



### 1.1.4 Características físicas y jurídicas de los terrenos

Como se ha indicado, las modificaciones recogidas en el presente documento se llevarán a cabo en el terreno formado por dos parcelas ubicadas en el Término Municipal de Ciudad Real, con una superficie total de 3.558,00 m<sup>2</sup>.

A continuación se caracterizan física y jurídicamente los terrenos afectados:

#### **FINCA 86840 (Parcela A)**

##### **Identificación física de la parcela**

La finca 86.840 (parcela A) responde a una parcela actualmente sin edificar, y representa la mayor parte de superficie afectada por la presente actuación. Dicha parcela se caracteriza por una geometría regular y una topografía horizontal sin cambios de rasante, acorde con la morfología de todo el entorno. Como se ha indicado anteriormente, dentro del límite de la parcela no existen edificaciones ni cerramientos de la misma.

##### **Identificación catastral**

Referencia catastral: 1354927VJ2115N0001LR

Localización: Calle Einstein 25, Ciudad Real

Clase de suelo: Urbano

Superficie de suelo: 3.234 m<sup>2</sup> (según Catastro)

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 0,00 m<sup>2</sup>

##### **Identificación registral**

Finca y municipio: FINCA DE CIUDAD REAL N°: 86.840

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad número Dos de Ciudad Real

Registro: 2 de Ciudad Real Finca: 86.840 Tomo: 2508 Libro: 1581 Folio: 102 Alta: 1

Superficie de suelo: 3.234 m<sup>2</sup> (según Registro)

#### **FINCA 86047 (Parcela B)**

##### **Identificación física de la parcela**

La finca 86047 (parcela B) es el resultado de la segregación mediante división horizontal de una finca mayor. Por este motivo, sobre la mencionada parcela encontramos edificada el cincuenta por ciento de una nave industrial, la cual cuenta con un patio trasero y acceso a través de la calle Torres Quevedo.

##### **Identificación catastral**

Referencia catastral: 1354909VJ2115N0003TY

Localización: Calle Torres Quevedo 18

Clase de suelo: Urbano

Superficie de suelo: 324 m<sup>2</sup> (50% de 648 m<sup>2</sup>, según catastro)

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 259,00 m<sup>2</sup>

### Identificación registral

Finca y municipio: FINCA DE CIUDAD REAL N°: 86.047

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad número Dos de Ciudad Real

Registro: 2 de Ciudad Real Finca: 86.047 Tomo: 2393 Libro: 1519 Folio: 113 Alta: 1

Superficie de suelo: 324 m<sup>2</sup> (50% de 648 m<sup>2</sup>, según catastro)

## 1.1.5 Características socio-económicas de la actividad

Como se ha indicado, la presente modificación se plantea de cara a desarrollar en las parcelas afectadas un Centro de I+D enfocado a la industria de los elevadores de la compañía Ascensores Embarba, y poder de esta forma albergar en dichos terrenos la maquinaria e instalaciones necesarias para su correcto desarrollo, enfocado especialmente en el desarrollo de ascensores de alta velocidad para edificios en altura.

## 1.1.6 Características de las edificaciones y servicios proyectados

La propuesta arquitectónica proyectada se concibe a partir de la estructura del tejido industrial existente, buscando en todo momento la máxima integración de la propuesta con su entorno más próximo.

De este modo, el proyecto de Centro I+D para elevadores cuenta con una serie de edificaciones que albergan principalmente usos industriales y de oficinas, adosadas a las medianerías laterales de las parcelas colindantes, dejando un espacio central libre para la ubicación de elementos asociados al uso industrial tales como instalaciones y torres de prueba de montacargas y ascensores estándar y de alta velocidad.

Ya que la intervención busca potenciar la innovación y desarrollo, los usos de industria y oficinas convivirán en los diferentes módulos proyectados. Los elementos e instalaciones necesarios para el desarrollo de la actividad (torres de prueba y similares), se ligan a las edificaciones por medio de la diafanidad de su planta baja.

Para tal fin, se propone un conjunto de volúmenes edificatorios que funcionan en dos y tres niveles sobre rasante, además de una serie de elementos en altura que constituyen la zona de pruebas y cuya altura se regula según los parámetros propuestos para la modificación del PGOU de Ciudad Real y que se detallan más adelante. De esta forma, se genera un complejo industrial con dos accesos independientes desde calles opuestas, donde se separa la zona de carga y descarga de camiones del aparcamiento reservado al público, así como la parte de producción de la parte comercial y de pública concurrencia.

Los volúmenes perimetrales alternan diferentes alturas (una, dos y tres, siendo en ocasiones dobles y triples alturas) y la torres de prueba propuestas se alcanzan hasta niveles superiores teniendo en cuenta limitaciones exigidas por AESA.



Finalmente, como complemento a los servicios ofrecidos por el complejo industrial, se plantea proyectar usos destinados a la ciudadanía relacionados con la hostelería y miradores en la última planta de las torres de prueba previstas. De este modo el proyecto aúna industria, innovación, desarrollo y equipamiento público.

Con todo ello, las zonas intersticiales ubicadas entre los distintos usos propuestos serán concebidas como espacio libre empleado para la libre circulación de vehículos y personal autorizado.

En lo relativo a las plazas de aparcamiento exigidas por la normativa, serán diseñadas de forma que se establezca la dotación mínima establecida por la propuesta de modificación de Plan Parcial para este tipo de usos. Se diseñan dos bolsas de aparcamiento diferentes, con accesos independientes por vías rodadas opuestas con el fin de separar el acceso privado para el personal de administración, operarios y transportistas, y el acceso público para visitantes tanto del centro como de los usos ubicados en las partes superiores de las torres de prueba.

No obstante, y con la firme intención de facilitar la comprensión de la intervención descrita, se adjunta planimetría de anteproyecto a efectos meramente informativos y no vinculantes.

### 1.1.7 Plazos de inicio y terminación de obras

Las obras previstas en el presente proyecto de actuación quedarán, en todo momento, supeditadas a la aprobación de la presente Propuesta de modificación del Plan Parcial, así como condicionadas a la obtención de las pertinentes licencias y permisos necesarios para el inicio de dichos trabajos. No obstante a lo anterior, los plazos previstos para el periodo de obras de construcción del centro de I + D comentado, basados en la experiencia adquirida en proyectos anteriores de similares características por parte de los técnicos abajo firmantes, se estiman en una duración total de dieciocho meses.

Por ello, y puestos a establecer unas fechas orientativas que emplear a modo de referencia, los trabajos se podrían iniciar a lo largo de la segunda mitad de 2025, lo cual supone que la terminación de las obras se materializaría a finales de 2026, con idea de que la apertura del complejo pudiera hacerse efectiva en la primera mitad de 2027; previa obtención de la licencia preceptiva, puesta en marcha de las instalaciones, integración del mobiliario e interiorismo, contratación del personal, y demás trámites necesarios para el correcto ejercicio de la actividad. Las citadas fechas de inicio y terminación de las obras han sido calculadas con el fin de garantizar plazo suficiente para la redacción de toda la documentación técnica requerida, así como la obtención de los pertinentes permisos y licencias obligatorios.

### 1.1.8 Legislación y normativa de aplicación

Los documentos de principal aplicación y aquellos que serán referidos en adelante:

- a) Decreto Legislativo 1/2023, de 28/02/2023, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU).
- b) Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RPLOTAU).
- c) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyR).

### 1.1.9 Estudio, informe o evaluación de impacto ambiental

El carácter de la modificación no requiere Evaluación de Impacto Ambiental regulado en el artículo 6 de la Ley 2/2020, no estando incluidas en los tipos de proyectos descritos en el Anexo I (autovías, autopistas, vías férreas, refinerías de petróleo, centrales nucleares o químicas, gestión de residuos peligrosos) ni en el Anexo II (parques eólicos, plantas de tratamiento de aguas residuales, carreteras) de la ley.

No obstante, aunque la Ley de Ordenación del Territorio, exceptúa una serie de procedimientos y evalúa la incidencia sobre el territorio de las actividades y usos que programan las administraciones públicas según sus competencias en esta materia, es recomendable realizar la Evaluación Ambiental Estratégica conforme al artículo 5.2.a) de la Ley 2/2020, a los efectos de mayor seguridad en el procedimiento y además justificar la incidencia de la modificación del planeamiento tiene en la actuación propuesta.

En consecuencia, las modificaciones de planeamiento urbanístico deben tramitarse, conforme establece la Sección Segunda, un procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (EAES) para la emisión de “informe ambiental estratégico” (artículos del 30 al 35 de la Ley 2/2020).

- a) La presente modificación no clasifica nuevo suelo urbano ni urbanizable, por lo que la superficie de estos suelos no se incrementa.
- b) No modifica la clasificación del suelo en Espacios Naturales Protegidos ni pertenecientes a la Red Natura 2000.
- c) No afectan a áreas protegidas en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, y en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de conservación de la naturaleza, y en definitiva a la clasificación del suelo en Espacios Naturales Protegidos ni pertenecientes a la Red Natura 2000.
- d) No modifica la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública ni terrenos clasificados como Suelo Rústico con Protección Natural, ya que los terrenos que se modifican están clasificados como Suelo Urbano Consolidado.

No concurren ninguna de las circunstancias previstas en los Artículos 39.8 y 39.9 del TRLOTAU.

Sin embargo, se tramitará conforme establece la Sección Segunda de la Ley 2/2020 de Evaluación Ambiental de Castilla La Mancha, procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (EAES) para la emisión de informe ambiental estratégico, y por el carácter de la modificación, ésta, se aprobará inicialmente por el pleno Ayuntamiento, una vez concluidos los trámites de información pública y concertación interadministrativa incluido el procedimiento medioambiental, conforme al Artículo 38.3 del TRLOTAU.

## 1.2. JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN

### 1.2.1 Justificación de la modificación en la legislación urbanística y territorial

La presente modificación del Plan Parcial del Sector MADR2, se formula dentro las esferas de competencia asignadas al Municipio en el marco del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) al amparo de lo establecido en el artículo 39 del TRLOTAU, que regula el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes, donde cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

Por lo anterior se plantea este documento y su tramitación como una modificación puntual de Plan Parcial del Sector MADR2.

En los siguientes apartados se justifica que la modificación propuesta tiene carácter puntual y que en ningún caso representa un replanteamiento global o sustantivo del contenido del Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolló el sector.

Este procedimiento de modificación se ajusta a lo establecido en el artículo 41 del TRLOTAU y 119 del Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha.

### 1.2.2 Antecedentes Administrativos de la Modificación. Instrucción y acuerdo de iniciación

Las parcelas incluidas en esta modificación, se encuentran en el ámbito del Sector MADR2 del PGOU, encontrándose ya tramitado su correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, el cual fue aprobado el 26 de diciembre de 2002 por el Pleno del Ayuntamiento y fue objeto de un primer reformado del Plan Parcial, fruto del trazado de la autovía, el 24 de julio de 2003.

El 6 de noviembre de 2006 se publica en el DOCM, la modificación 1ª del Plan Parcial y posteriormente se tramitó una segunda modificación quedando sin efecto por Acuerdo del Pleno municipal de 25 de febrero de 2016 (DOCM 75 de 20 de abril de 2016 ).

El Pleno en la sesión ordinaria del día 29 de abril de 2021 en su punto décimo primero, acordó la aprobación de la Modificación nº 3 del Plan Parcial del sector S-MADR2 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real. Modificación de calificación de parcelas dotacionales específicas a dotacional genérica.

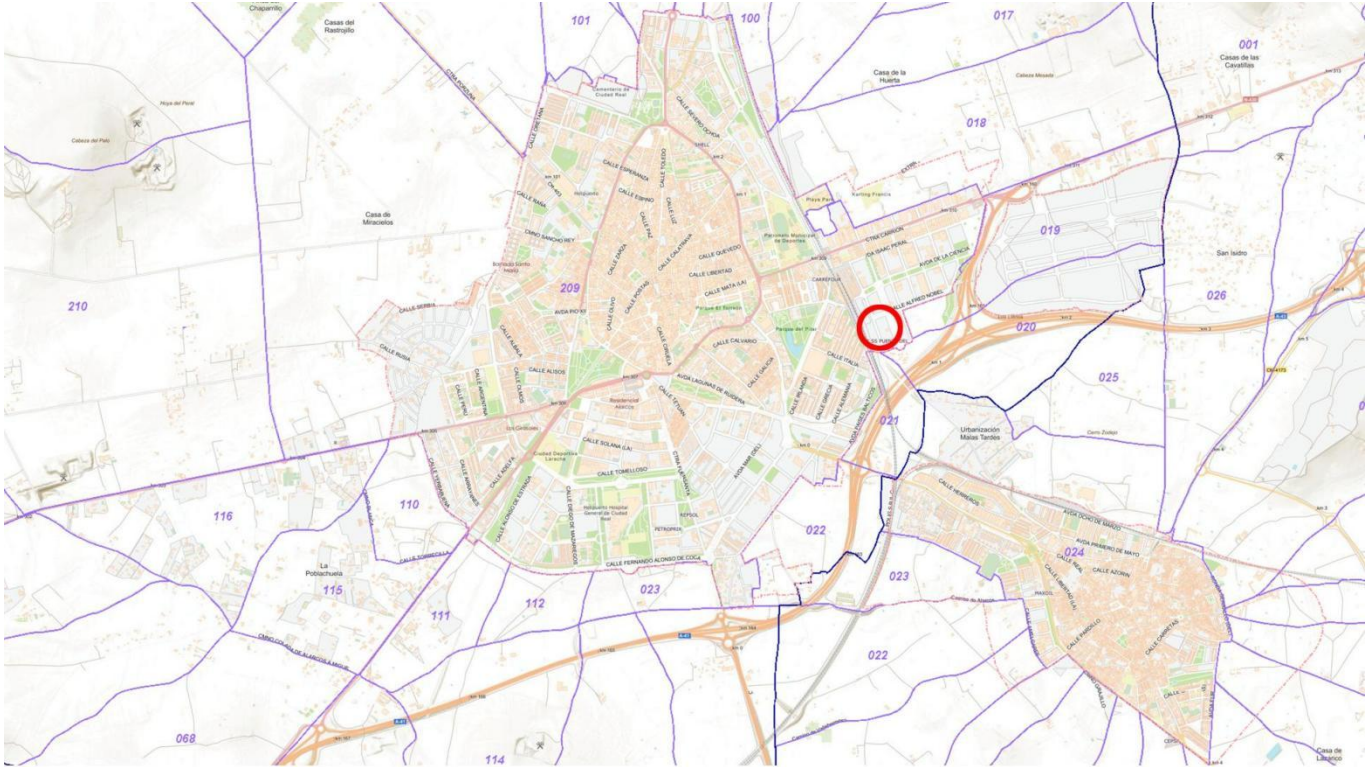
En fecha 23 de agosto de 2024 la Junta de Gobierno Local acuerda el inicio de tramitación de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector S-MADR2 y del articulado de las Normas Urbanísticas del PGOU de Ciudad Real necesarios para poder desarrollar la propuesta y la elaboración por parte de la mercantil ASCENSORES EMBARBA S.A, de la documentación necesaria para la tramitación municipal correspondiente.

De esta forma, y a requerimiento del promotor, la mercantil A. EMBARBA S.A., se recibe el encargo de llevar a cabo la redacción de una propuesta de modificación puntual del Plan Parcial del Sector MADR2 de Ciudad Real en relación a las parcelas catastrales 1354927VJ2115N0001LR y 1354909VJ2115N0003TY, ubicadas en la calle Torres Quevedo número 14, 16 y 18, y Calle Einstein 25, 27 y 29. Para tal fin, y dadas las especiales características de la actuación pretendida, se redacta la presente propuesta de modificación.

### 1.3. IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO

La parcela afectada por la presente modificación se encuentra en una zona industrial en desarrollo en la periferia oriental de la ciudad, próxima a las vías del tren de alta velocidad.

El punto central aproximado de la parcela es, en formato de coordenadas UTM (WGS84), el 30N; E 421201.159; N 4315264.016. La zona se encuentra en la actualidad urbanizada y mayoritariamente sin edificar.



Localización: **Calle Einstein 25, 13005, Ciudad Real**

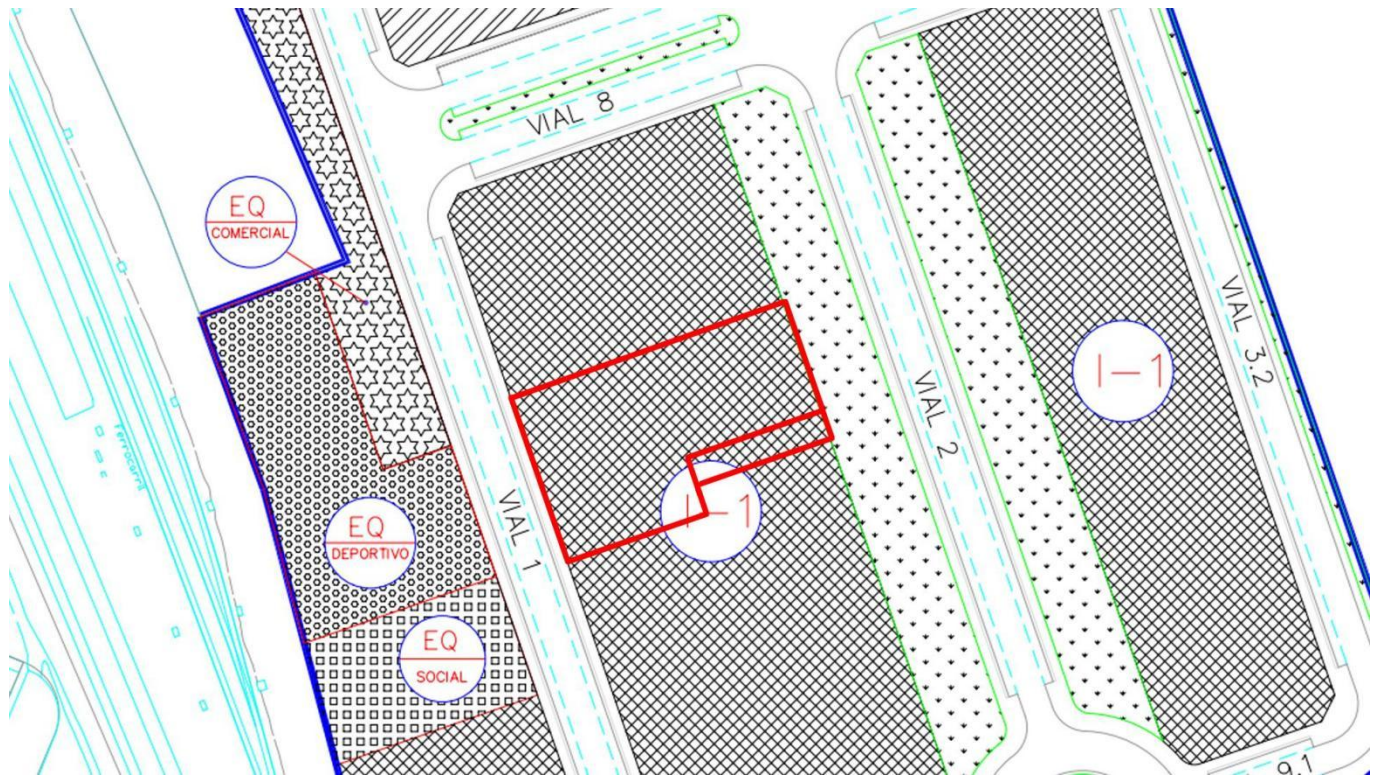
Referencia Catastral: **1354927VJ2115N0001LR y 1354909VJ2115N0003TY**

Superficie del suelo: **3.558,00 m<sup>2</sup>**

Edificabilidad Máxima: **3.202,20 m<sup>2</sup>** (0,9m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)

Uso en aplicación del PGOU: **Industrial**





## 1.4. OBJETO, CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

### 1.4.1 Objeto

El objeto de la presente modificación es el de incrementar la altura máxima permitida en la parcela afectada y, en consecuencia, alterar en ella la regulación de separaciones a linderos, tanto públicos como privados, para garantizar ventilación y asoleamiento en parcelas colindantes. De igual modo, se modifica la dotación de aparcamientos prevista para la parcela afectada y se define el cómputo de edificabilidad de los elementos industriales asociados a la industria que se propone.

### 1.4.2 Conveniencia y justificación de la modificación

Como se ha indicado, la presente modificación se plantea de cara a desarrollar en las parcelas afectadas un Centro de I+D enfocado a la industria de los elevadores de la compañía Ascensores Embarba, y poder de esta forma albergar en dichos terrenos la maquinaria e instalaciones necesarias para su correcto desarrollo, enfocado especialmente en el desarrollo de ascensores de alta velocidad para edificios en altura.

## 1.5. DETERMINACIONES DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

Se propone la siguiente modificación de las parcelas establecidas en el Plan Parcial.

### 1.5.1 Determinaciones del Plan Parcial MADR2:

A continuación se detalla la parcelación recogida en el Plan Parcial original:

F. resultante reparcelación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /t)	Grado (tipo)	Ocupación (%)	Nº plantas mín.-máx.	Altura máx.(m)	Intensidad (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)
M2-7	774,00	696,60	I-1	80	1-2	7,4	0,9
M2-8	647,00	582,30	I-1	80	1-2	7,4	0,9
M2-9	648,00	583,20	I-1	80	1-2	7,4	0,9
M2-23	646,00	581,40	I-1	80	1-2	7,4	0,9
M2-24	646,00	581,40	I-1	80	1-2	7,4	0,9
M2-25	518,00	466,00	I-1	80	1-2	7,4	0,9

En la siguiente tabla se recoge el Estado actual de las parcelas tras la agrupación y segregación realizadas con anterioridad a la redacción del presente documento:

Referencia catastral: 1354927VJ2115N0001LR								
F. resultante reparcelación	Nueva p. de agrupación.	Sup. (m <sup>2</sup> )	Edific. (m <sup>2</sup> /t)	Grado (tipo)	Ocup. (%)	Nº pl. mín.-máx.	Alt. máx. (m)	Int. (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)
M2-7	M2-A	3.879,00	3.490,90	I-1	80	1-2	7,4	0,9
M2-8								
M2-23								
M2-24								
M2-25								

Referencia catastral: 1354909VJ2115N0003TY								
F. resultante reparcelación	Nueva p. de agrupación.	Sup. (m <sup>2</sup> )	Edific. (m <sup>2</sup> /t)	Grado (tipo)	Ocup. (%)	Nº pl. mín.-máx.	Alt. máx. (m)	Int. (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)
M2-9 (50%)	M2-B	324,00	291,50	I-1	80	1-2	7,4	0,9

**Normativa urbanística afectada:**

Los parámetros incluidos en la normativa urbanística específica del Plan Parcial del Sector S-MADR-2, que se verán afectados para las parcelas de referencia, son los siguientes:

- n1) Altura máxima.
- n2) Número de plantas mínimas y máximas y consideración de elementos e instalaciones industriales como edificación.
- n3) Dotación de aparcamientos
- n4) Retranqueo a linderos

A continuación, se transcribe con literalidad la redacción actual vigente del articulado afectado:

[...]

## TÍTULO SEGUNDO .- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPÍTULO II.-CALIFICACIÓN DEL SUELO

...

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

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

...

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

**TALLERES:** comprende el conjunto de actividades industriales incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas que sean compatibles con otros usos no industriales por cumplir con las limitaciones relativas a la ubicación de la actividad (en planta baja, incluso patio de manzana), en la superficie útil máxima destinada a la actividad, según la definición contenida en el artículo 10.4.4 (50 m<sup>2</sup>), a la potencia máxima instalada (6 CV) y al nivel de ruidos (según lo establecido en la Ordenanza Municipal de Ruidos y demás normativa aplicable).

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

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

...

III.- Uso Predominante: Industrial, ...

Usos compatibles:

Residencial:

- Vivienda para el guarda (en plantas de piso general)

Dotacional:

- Automóvil: 1 (en plantas baja, semisótano y sótano), 2 (en planta baja) y 3 (en plantas baja y primera).

-Administrativo: 2 (en plantas baja y primera).

-Comercial: 2, 3 y 4 (todos en plantas baja y primera).

- Establecimientos públicos, espectáculos y act. Deportivas: 3.3 (en planta baja) y 4, excepto salas de exposiciones, (en planta baja).

-Almacenaje.

- Hospedaje.

- Varios: 3, 4, 6 y 8.

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

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

...

e) Edificación Industrial (I)

Es aquella edificación exenta o adosada, usual en las instalaciones industriales.

Se establecen dos grados en función de sus aprovechamientos:

GRADOS	Parcela mín. (m <sup>2</sup> )	Ocupación (%)	Nº plantas mín-máx	Altura máx. (m)	Intensidad (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)
I1	500	80%	1-2	7,4	0,9
I2	700	70%	1-2	7,4	0,8

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Cap.VI.

Los dos grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos en el uso industrial.

## TÍTULO DÉCIMO .- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

### CAPÍTULO IV.-USO INDUSTRIAL

#### Art. 10.4. 7.- Dotación de aparcamientos

Página 15 de 30



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

## TÍTULO UNDÉCIMO .- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN

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

#### Art. 11.6.2.- Retranqueos a linderos

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

##### 1.- Grado 1º (E.I.-1)

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

##### 2.- Grado 2º (E.I.-2)

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

...]

## 1.5.2 Modificación que se propone:

A continuación se adjunta un cuadro resumen con las modificaciones pretendidas para las parcelas afectadas:

F. resultante reparcelación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /t)	Grado (tipo)	Ocupación (%)	Nº plantas mín.-máx.	Altura máx.(m)	Intensidad (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)
M2-A	3.879,00	3.490,90	I-3	80	0-33	100	0,9
M2-B	324,00	291,50	I-3	80	0-33	100	0,9

De esta forma, las modificaciones que se realizan son:

- m1) El número de plantas mínimo-máximo cambia al intervalo 0-33.
- m2) La altura máxima cambia a 100m, y se matiza la no consideración de elementos o instalaciones industriales como edificación.
- m3) Se modifica la dotación de aparcamiento
- m4) Se modifica el Retranqueo a linderos

**Nueva redacción de la Normativa urbanística afectada, a aplicar exclusivamente en las parcelas afectadas en ésta modificación.**

A continuación, se transcribe la redacción literal propuesta del articulado contenido en el Plan Parcial del Sector S-MADR-2, incluyendo las modificaciones pretendidas marcadas en color rojo:

[...]

## TÍTULO SEGUNDO .- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPÍTULO II.-CALIFICACIÓN DEL SUELO

...

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

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

...

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

TALLERES: comprende el conjunto de actividades industriales incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas que sean compatibles con otros usos no industriales por cumplir con las limitaciones relativas a la ubicación de la actividad (en planta baja, incluso patio de manzana), en la superficie útil máxima destinada a la actividad, según la definición contenida en el artículo 10.4.4 (50 m<sup>2</sup>), a la potencia máxima instalada (6 CV) y al nivel de ruidos (según lo establecido en la Ordenanza Municipal de Ruidos y demás normativa aplicable).

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

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

...

III.- Uso Predominante: Industrial, ...

Usos compatibles:

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

Dotacional: - Automóvil: 1 (en plantas baja, semisótano y sótano), 2 (en planta baja) y 3 (en plantas baja y primera).

-Administrativo: 2 (en plantas baja y primera).

-Comercial: 2, 3 y 4 (todos en plantas baja y primera).

- Establecimientos públicos, espectáculos y act. Deportivas: 3.3 (en planta baja) y 4, excepto salas de exposiciones, (en planta baja).

-Almacenaje.

- Hospedaje.

- Varios: 3, 4, 6 y 8.

-Centros de investigación, desarrollo y de innovación I+D+I

### Artículo 2.2.3. Calificación del suelo en función de la intensidad de su uso.

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

...

e) Edificación Industrial (I)

Es aquella edificación exenta o adosada, usual en las instalaciones industriales.

Se establecen dos grados en función de sus aprovechamientos:

GRADOS	Parcela mín. (m <sup>2</sup> )	Ocupación (%)	Nº plantas mín-máx	Altura máx. (m)	Intensidad (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)
I1	500	80%	1-2	7,4	0,9
I2	700	70%	1-2	7,4	0,8

Además, se establece un tercer grado para las parcelas denominadas M2-A y M2-B:

Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /t)	Grado (tipo)	Ocupación (%)	Nº plantas mín.-máx.	Altura máx.(m)
M2-A	3.879,00	3.490,90	I-3	80	0-33	100
M2-B	324,00	291,50	I-3	80	0-33	100

Para el grado I-3, se establece que los elementos industriales tales como torres de prueba de aparatos elevadores en todas sus variantes -incluyendo todos sus elementos auxiliares necesarios para su actividad tales como fosos, escaleras, plataformas de trabajo, ascensores, vestíbulos, huecos técnicos, etc.-, no tendrán consideración de edificación, dado su carácter meramente industrial y su esporádica ocupación, por lo que ninguno de los elementos que los componen computarán a efectos de edificabilidad u ocupación en ninguno de sus niveles, tanto sobre rasante como bajo rasante.

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Cap.VI.

Los tres grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos en el uso industrial.

## TÍTULO DÉCIMO .- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

### CAPÍTULO IV.-USO INDUSTRIAL

#### Art. 10.4. 7.- Dotación de aparcamientos

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

3. Siendo de aplicación para las parcelas M2-A y M2-B: se dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, en el interior de la parcela se dispondrá una zona de carga y descarga de productos con tamaño suficiente para estacionar un camión, no siendo necesarias más reservas.

## TÍTULO UNDÉCIMO .- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN

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

#### Art. 11.6.2.- Retranqueos a linderos

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

##### 1.- Grado 1º (E.I.-1)

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

##### 2.- Grado 2º (E.I.-2)

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

##### 3.- Grado 3º (E.I.-3)

- a) El retranqueo mínimo a todos los linderos, será de cero (0) metros, pudiendo la edificación adosarse o no a cualquier lindero, tanto público como privado, en función de la necesidad que plantee la actividad.

...]

Planos del Plan Parcial modificados:

b3) CALIFICACIÓN PLAN PARCIAL S-MADR2

La presente modificación de Plan Parcial no modifica el aprovechamiento lucrativo de las parcelas ni del sector.

## 1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

### 1.6.1 Justificación de la solución propuesta

Se plantea una modificación de ordenación detallada del planeamiento, basada en la pormenorización del uso y la ordenanza tipológica necesaria para el desarrollo del proyecto que posteriormente se quiere realizar en aplicación del Artículo 20 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU.

[...]

**Artículo 20. Determinaciones de la ordenación detallada (OD).**

*La ordenación detallada (OD) se compone de las siguientes determinaciones:*

*1. Establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP), tanto para el suelo urbano (SU), como para los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) y para el suelo rústico (SR) no incluidas en la ordenación estructural (OE)*

[...]

La modificación en la altura máxima permitida resulta imperativa para poder instalar la maquinaria de ensayo de ascensores que serán producidos y sobre los que se investigará en el Centro I+D+I que pasará a formar parte del tejido económico, científico e industrial de la ciudad. El resto de modificaciones, se derivan de la primera y sirven como instrumento urbanístico que dé garantía de una correcta implementación arquitectónica.

### 1.6.2 Justificación de la categoría de suelo urbano asignada

El suelo está clasificado en todos los casos como suelo urbano.

### 1.6.3 Justificación del cumplimiento de los artículos 31 del TRLOTAU, 21 y 24 del Reglamento de Planeamiento

No se realiza ninguna variación de aprovechamiento lucrativo

#### **1.6.4 Justificación del artículo 39 del TRLOTAU y 120 del Reglamento de Planeamiento.**

En virtud del art. 39 del TRLOTAU sobre el régimen de innovación en la ordenación establecida por los planes, la innovación propuesta de las determinaciones del Plan Parcial del sector MADR2, debe ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

Esta innovación afecta exclusivamente a determinaciones de ordenación detallada, por lo que se someterá al mismo procedimiento establecido por el que se desarrolló el sector de suelo urbanizable.

La innovación de la ordenación propuesta no representa incremento de aprovechamiento respecto a las previsiones del planeamiento anterior ni altera la calificación, zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos por el planeamiento. La alteración del Plan propuesta no supone reclasificación de suelo rústico, manteniéndose la clasificación como suelo urbano asignada por el planeamiento en vigor.

#### **1.6.5 Justificación del cumplimiento de los criterios y fines previstos en el Título I del TRLOTAU**

La innovación introducida a través del presente documento afecta a la documentación escrita y gráfica del Plan Parcial del Sector MADR2.

Las determinaciones modificadas forman parte de la ordenación detallada establecida por dicho plan, señalando los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas de nueva creación o de modificación de aplicación en concreto para las parcelas definidas y en lo no previsto en las normas urbanísticas del Plan Parcial, recogiendo y modificando el articulado de las Normas Urbanísticas del PGOU para estas determinadas parcelas.

#### **1.6.6 Estudio económico y financiero**

Esta modificación no conlleva costes repercutibles como actuación urbanizadora, de conformidad con lo establecido en el Artículo 30 del TRLOTAU y Artículo 41 del Reglamento de Planeamiento, por lo que queda justificada su no inclusión en la modificación.

### **1.7. TRAMITACIÓN**

El presente documento constitutivo de una Modificación del Plan Parcial deberá someterse a la tramitación administrativa oportuna hasta la obtención de su aprobación definitiva.

En virtud de lo establecido en el Artículo 39.7 del TRLOTAU y Artículo 152.2 del Reglamento de Planeamiento, se trata de una innovación de determinaciones de Ordenación Detallada (OD).

## 2. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

---

En aplicación del Artículo 39.9 del TRLOTAU y Artículo 121 del Reglamento de Planeamiento, se entrega documentación anexa con la siguiente información:

a) Memoria informativa y justificativa.

b) Planos:

Plano de clasificación (S-6 S MADR 2 - PP - Clasificación)

Plano de clasificación modificado (S-6 S MADR 2 - PP - Clasificación)



### 3. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

#### 3.1. DATOS GENERALES

El presente informe se integra en el expediente de la MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La parcela afectada por la presente modificación se encuentra en una zona industrial en desarrollo en la periferia oriental de la ciudad, próxima a las vías del tren de alta velocidad.

El punto central aproximado de la parcela es, en formato de coordenadas UTM (WGS84), el 30N; E 421201.159; N 4315264.016. La zona se encuentra en la actualidad urbanizada y mayoritariamente sin edificar.

#### 3.2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE INTERVENCIÓN

Se plantea una modificación puntual del parámetro urbanístico de la altura máxima edificable, así como condiciones de aprovechamiento asociadas a esta modificación que garanticen ventilación y asoleamiento suficientes para las parcelas colindantes.

#### 3.3. JUSTIFICACIÓN DEL INFORME Y PERTINENCIA CON RESPECTO AL GÉNERO

El presente informe se emite en cumplimiento de lo establecido en el artículo 19 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres, y el artículo 6.3 de la Ley 12/2010, de 18 de noviembre, de Igualdad entre mujeres y hombres de Castilla-La Mancha.

De acuerdo con la Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre Medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, y que supone la modificación de los artículos 22 y 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, relativos a la iniciativa legislativa del Gobierno y del procedimiento de elaboración de los reglamentos, el informe de impacto de género tiene carácter preceptivo, pero no vinculante.

Se considera adecuado la incorporación de indicadores de buenas prácticas a tener en cuenta en la materialización de las determinaciones y edificaciones derivadas de la presente innovación con las siguientes premisas:

- a) Diseño del ámbito en base a la igualdad de oportunidades, creando una “ciudad para todos” sin diferenciación en base al género, grupo de edad, etnia o estatus socioeconómico, contribuyendo a la cohesión social.
- b) Planificar incluyendo medidas facilitadoras de la gestión del tiempo: Cercanía al espacio público, zonas verdes y equipamientos. Mezcla de usos y funciones compatibles. Accesibilidad en la movilidad y transporte.
- c) Planificar incluyendo medidas para aumentar la seguridad en el espacio público: Control visual del espacio. Garantizar flujo y presencia continuada de personas usando los espacios en particular de las plantas bajas a nivel de calle. Diseñar los espacios teniendo en cuenta sus dimensiones, forma (sin rincones con visibilidad) y modo en el que se accede a ellos, alternativas de salida, etc.

d) Se fomenta la participación pública, en la tramitación del expediente de modificación incluyéndolo en el Consejo Local de Ciudad y el acceso en la web municipal de la documentación incluso fuera del periodo de información pública para conocimiento y sugerencias posteriores.

### **3.4. IMPACTO DE LA MODIFICACIÓN SOBRE LA IGUALDAD DE GÉNERO. MUJER E INDUSTRIA**

Históricamente, en España, las mujeres han estado subrepresentadas en el sector industrial. La Segunda Guerra Mundial forzó que gran cantidad de mujeres ingresaran a trabajar en fábricas, especialmente en países como Estados Unidos o Reino Unido, y si bien la Guerra Civil Española tuvo el mismo efecto, su intensidad fue de escala mucho menor. Salvo por estos u otros momentos de profunda crisis, la presencia de la mujer en entornos fabriles ha sido minoritaria.

Tradicionalmente, este sector ha sido percibido como un espacio dominado por hombres, debido a la naturaleza física de algunos trabajos y a estereotipos de género que asocian estas ocupaciones.

Las innovaciones tecnológicas han ido permitiendo no sólo mecanizar los trabajos industriales, reduciendo la carga física de las labores de fábrica, sino que también ha creado nuevos puestos de trabajo con menor segregación ocupacional, como el de diseño o administración o la investigación.

La presente modificación permitirá un nuevo uso de investigación y producción en la ciudad que creará un tipo de empleo más igualitario.

Por otro lado, las zonas industriales edificadas y con actividad económica suelen ser consideradas más seguras debido a la constante actividad, vigilancia y servicios que allí se encuentran. La presencia de empresas, empleados y sistemas de seguridad reduce el riesgo de delitos como robos o actos vandálicos, ya que hay un flujo constante de personas y vehículos, lo que disuade a los delincuentes. Además, la vigilancia privada contratada por algunas de estas empresas refuerza la seguridad en el entorno.

Por ello, la presente modificación, se considera positiva respecto del avance de la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres.

### **3.5. PREVISIÓN DE EFECTOS SOBRE LA IGUALDAD DE GÉNERO**

Esta modificación puntual, no establece diferencias entre hombres y mujeres en la ordenación establecida y en su ejecución material. La valoración del impacto de género es neutra, no siendo discriminatoria. Asimismo, se ha pretendido en la redacción de la norma, la utilización de un lenguaje administrativo neutro no sexista, usando términos genéricos que hacen referencia tanto a mujeres como a hombres, uso de abstractos, uso de pronombres, eliminación del artículo en sustantivos neutros, uso de dobles formas o uso de barras en su caso. El lenguaje empleado a lo largo del texto normativo es un lenguaje técnico, que no vulnera el principio de igualdad de oportunidades por razón de género.

Por lo anteriormente expuesto, los efectos de esta modificación puntual del PGOU se consideran positivos respecto del avance de la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres.

## 4. ANEXO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

### 4.1. INTRODUCCIÓN

A requerimiento del promotor, la mercantil A. EMBARBA S.A., se recibe el encargo de llevar a cabo la redacción de una propuesta de modificación puntual del Plan Parcial del Sector MADR2 de Ciudad Real en relación a las parcelas catastrales [1354927VJ2115N0001LR](#) y [1354909VJ2115N0003TY](#), ubicadas en la calle Torres Quevedo número 14, 16 y 18, y Calle Einstein 25, 27 y 29. Para tal fin, y dadas las especiales características de la actuación pretendida, se redacta una propuesta de modificación, para la que se elabora la presente evaluación.

### 4.2. ANTECEDENTES

Según se establece en la Sección Segunda de la Ley 2/2020 de Evaluación Ambiental de Castilla La Mancha, y debido al carácter de la modificación puntual del PGOU de Ciudad Real que la presente evaluación analiza, se realiza con el fin de obtener un Informe Ambiental Estratégico. Debido a la escala y la naturaleza de la modificación, que no afecta a espacios protegidos, la evaluación se realizará en su modalidad *simplificada*, según se regula en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha.

### 4.3. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

La modificación del Plan Parcial comentado afecta a una parcela situada en un sector industrial, en la actualidad, en su mayor parte sin edificar, afectado por el Plan Parcial S-MADR2. En dicha parcela se pretende instalar maquinaria de ensayo de ascensores a una altura que excede la actualmente permitida para edificaciones en la zona mencionada.

El objeto de la presente modificación es el de incrementar la altura máxima permitida en la parcela afectada y, en consecuencia, alterar en ella la regulación de separaciones a linderos, tanto públicos como privados, para garantizar ventilación y asoleamiento en parcelas colindantes, así como evitar el adosamiento a medianerías de volúmenes edificatorios verticales cuya altura exceda a la permitida en parcelas vecinas.

Si bien actualmente en una de las parcelas vecinas, contenida también en el mismo sector y también afectada por el mismo Plan Parcial que la parcela de estudio, la altura máxima permitida es de 50 m, actualmente, en la parcela para que se realiza la modificación, la altura máxima es de 7,2 m. El cambio en la normativa consiste en incrementar la altura máxima permitida en dicha parcela hasta los 100 m.

La modificación no afecta al aprovechamiento global ni lucrativo de la parcela, ni del sector.

### 4.4. MARCO LEGAL APLICABLE

Este documento de evaluación ambiental estratégica simplificada se elabora conforme a lo establecido en:

- a) Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- b) Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha.

c) Decreto 42/2017, de 27 de junio, por el que se regula la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

## 4.5. ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES

Las alternativas que se han considerado para el desarrollo de la modificación son las siguientes:

### 4.5.1 Alternativa 0: No ejecutar la modificación

Esta opción supone no llevar a cabo ninguna modificación o desarrollo en el municipio, manteniendo la situación actual. Los efectos ambientales esperados son nulos. No obstante, como se indica en los antecedentes, el sector afectado por la modificación, en la actualidad se encuentra en su mayor parte sin edificar. Los redactores de la presente evaluación, entienden que una zona sin edificar es menos segura y que la ausencia de desarrollo contribuye negativamente a la calidad de los espacios de la ciudad.

### 4.5.2 Alternativa 1: Ejecución de la modificación para toda la manzana

La alternativa de modificar el Plan Parcial para permitir alturas máximas en toda la manzana ha sido considerada y descartada, ya que la presencia de múltiples instalaciones, bien de prueba de ascensores o de otro tipo, de más de 90 m y en la misma manzana, podrían tener un impacto visual negativo en la ciudad.

### 4.5.3 Alternativa 2: Ejecución de la modificación en la parcela de estudio (opción preferente)

Desde un punto de vista ambiental, funcional, económico y al servicio de la ciudadanía, la alternativa que se considera más viable, consiste en la de aumentar la altura máxima permitida sólo en la parcela de estudio, para facilitar el desarrollo de nuevas actividades industriales y de investigación en la zona, que contribuyan al desarrollo urbanístico y social de la ciudad.

## 4.6. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN

El desarrollo previsible del presente plan, consta de las siguientes fases dentro del marco de su tramitación ambiental y urbanística:

- 1) Información pública
- 2) Concertación interadministrativa
- 3) Comisión de concertación
- 4) Aprobación inicial
- 5) Aprobación definitiva
- 6) Publicación

## 4.7. CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES Y DESPUÉS DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN

La situación preoperacional del ámbito de la presente modificación se mantendrá con las mismas características, puesto que no se modifican usos, aprovechamientos o viarios.

## 4.8. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

No se prevé que la modificación tenga efectos ambientales negativos, puesto que por un lado no se estima un aumento de población, que resultaría en un aumento de la presión del territorio y sus recursos, y por otro, no se proyectan obras ni usos que pudieran modificar las características físico-químicas del entorno.

### 4.8.1 AfECCIÓN a áreas protegidas, fauna y flora

No se estiman afecciones sobre las áreas protegidas, ni sobre la fauna y la flora.

### 4.8.2 AfECCIÓN a hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial

No se estiman afecciones sobre los hábitats ni sobre los elementos geomorfológicos de protección especial.

### 4.8.3 AfECCIÓN a la hidrología e hidrogeología

No se estiman afecciones a la hidrología e hidrogeología.

### 4.8.4 AfECCIÓN al suelo

No se estiman afecciones al suelo.

### 4.8.5 AfECCIÓN sobre el clima y el cambio climático

No se estiman afecciones sobre el clima y el cambio climático.

### 4.8.6 AfECCIÓN al paisaje

No se estiman afecciones al paisaje.

### 4.8.7 AfECCIÓN a los recursos naturales

No se estiman afecciones a los recursos naturales.

### 4.8.8 AfECCIÓN al patrimonio

No se estiman afecciones al patrimonio.

### 4.8.9 Generación de residuos

No se estima un aumento de generación de residuos respecto de lo ya previsto por el PGOU y el Plan Parcial.

### 4.8.10 AfECCIÓN a las infraestructuras

No se estiman afecciones negativas a las infraestructuras existentes.

### 4.8.11 AfECCIÓN al medio socioeconómico

No se estiman afecciones negativas al medio socioeconómico.

## 4.9. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

No existen efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, como los planes de ordenación territorial, de conservación del medio natural de Castilla La Mancha, de ordenación de los recursos naturales, de conservación de especies amenazadas o de desarrollo sostenible. Al tratarse de un ámbito muy

Página 28 de 30

limitado, la repercusión sólo incide a nivel municipal, sin afectar por tanto al planeamiento de los municipios cercanos.

#### **4.10. MOTIVACIÓN DE LA AMPLIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADO**

A tenor de lo definido en la Ley estatal 21/2013 de Evaluación Ambiental y la Ley Autonómica 2/2020 de Evaluación ambiental, se considera adecuado proceder con una tramitación simplificada puesto que se trata de un ámbito reducido, que no afecta a espacios pertenecientes a la Red Natura 2000 y cuya implicación se encuentra exclusivamente a escala municipal.

#### **4.11. RESUMEN DE MOTIVOS POR LOS QUE SE SELECCIONA LA ALTERNATIVA CONTEMPLADA**

Se considera que la oportunidad de promover la actividad de investigación en el sector industrial y las nuevas tecnologías es favorable para el medio social, económico y, aunque neutral respecto del medio ambiente, se considera que de manera potencial, el desarrollo de maquinarias más eficientes, puede ser también favorable a reducir el impacto energético de el sector de la construcción, no sólo a nivel local, sino también a nivel global.

Por ello, las Alternativas 1 y 2, se consideran mejores que la Alternativa 0 (No ejecutar modificación) y, a su vez, la Alternativa 2, se considera suficiente, frente a la Alternativa 1, que se estima innecesaria, al menos en el corto y medio plazo.

#### **4.12. POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES Y CAMBIO CLIMÁTICO**

En sí misma, la actividad previsible en la parcela de estudio se considera neutral a efectos de cambio climático. No obstante, uno de los objetivos de los ensayos que se desarrollarán en ella es el de hacer los equipos de ascensores y la tecnología de elevación, presente en buena parte de los edificios en la actualidad y todavía más en el futuro; más durable y eficiente, por lo que, indirectamente, la modificación se considera potencialmente positiva respecto del impacto sobre el cambio climático.

#### **4.13. MEDIDAS DE SEGUIMIENTO PREVISTAS**

Se establecerá un programa de seguimiento ambiental para evaluar el cumplimiento de las medidas correctoras y preventivas durante la ejecución del Plan de Ordenación Urbanística, atendiendo a las características específicas de las edificaciones a las que afecta la presente evaluación.

##### **4.13.1 Control de las emisiones atmosféricas durante las fases de construcción**

El control de las emisiones atmosféricas durante las obras se realizará conforme a la normativa de la edificación vigente en el momento en el que se desarrolle la construcción.

##### **4.13.2 Monitoreo del consumo de suelo y la afección a áreas protegidas**

No será necesario realizar monitoreos de consumo de suelos ni de afección a áreas protegidas, ya que la parcela afectada por la modificación no varía su aprovechamiento ni se encuentra en el ámbito de zonas protegidas.

### 4.13.3 Supervisión de la gestión de residuos generados por las obras

La supervisión de la gestión de residuos generados durante las obras se realizará conforme a la normativa de la edificación vigente en el momento en el que se desarrolle la construcción.

### 4.13.4 Control del impacto sobre la biodiversidad y los ecosistemas locales.

Como se ha mencionado anteriormente, la parcela a la afecta la modificación tiene una superficie de 3.558,00 m<sup>2</sup>. Por ello, debido a la escala y carácter puntual de la modificación y dado que se entiende que en un ámbito tan reducido y en cuyo uso no intervienen actividades diferentes a las ya previstas por el Plan Parcial, no se prevén medidas de control sobre el impacto en la biodiversidad o ecosistemas locales.


## 4.14. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Para un mejor entendimiento del impacto visual de la propuesta, se adjuntan representaciones aproximadas de vistas aéreas desde puntos clave de la ciudad.

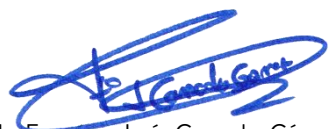


Vistas aéreas de la Catedral de Santa María del Prado y de la Iglesia de Santiago.

Fuente: Google Earth

  
Fdo. Antonio José Galisteo Espartero  
Colegiado 1360 del COA MALAGA

  
Fdo. Álvaro Fernández Navarro  
Colegiado 1484 del COA MALAGA

En Ciudad Real, noviembre de 2024.  
  
Fdo. Francisco Jesús Camacho Gómez  
Colegiado 1510 del COA MALAGA