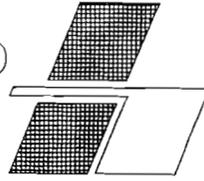


EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE CIUDAD REAL



GERENCIA MUNICIPAL  
DE URBANISMO

Arquitecto Municipal del Servicio de Planeamiento

## MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL



000000

SECTOR S-MADR<sup>2</sup>  
CIUDAD REAL

JULIO - 2005

# MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

## SECTOR S-MADR2

---

### MEMORIA

---

#### 1. ANTECEDENTES

##### 1.1. PROMOTOR

La modificación del Plan Parcial del Sector S-MADR2, la realiza el Ayuntamiento de Ciudad Real, para asegurar y mantener los estándares de calidad urbana del Sector.

El Agente Urbanizador designado para el desarrollo y gestión del Programa de Actuación Urbanizadora del sector S-MADR2 en desarrollo, uno de cuyos documentos lo constituye el Plan Parcial, es la

Los terrenos se encuentran situados en la margen sur de la carretera de Carrión, colindantes en su lado norte con el sector S-MADR1 (Polígono Industrial Avanzado), y limitando desde el trazado del tren de alta velocidad en su extremo oeste hasta las inmediaciones de la circunvalación de la población con la Autovía A-43 por el este.

##### 1.2. OBJETO DEL TRABAJO

El Programa de Actuación Urbanizadora del sector S-MADR2 se aprobó el 26 de diciembre de 2002 y un primer reformado del Plan Parcial que incluía, el 24 de julio de 2003.

Se redacta la presente Modificación del Plan Parcial con la única finalidad de mantener los estándares iniciales de Zonas Verdes dentro del sector tras ocupar la Autovía A-43 parte de los mismos.

La delimitación del Sector en el Plan Parcial recogía la preliminar del Plan General. Sin embargo, por la actuación sobrevenida del Ministerio de Fomento que ha trazado un tramo de la Autovía A43 sobre una parte de la zona verde del Sector. Para mantener el **estándar dotacional** de zona verde en el Sector se hace preciso la regularización de la delimitación preliminar de éste en el Plan General, desplazando la zona verde afectada por la actuación sobrevenida de Fomento hacia la zona Sur del límite del sector, suelo **rústico** de reserva, en una parte que no llega al 5% de la superficie total original del sector.

### 1.3. LEGISLACIÓN APLICABLE

Como texto de obligada referencia en competencias urbanísticas nos encontramos con el Decreto Legislativo 112004, de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del **Territorio** y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, en adelante LOTAU.

Y su desarrollo en los siguientes textos:

- Decreto 24812004 de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
- Decreto 24212004 de 27-07-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.
- Orden de 31-03-2003, por la que se aprueba la **instrucción** técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

02:003

Además constituyen legislación los siguientes cuerpos legales:

- Ley estatal 611998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante **LS1998**), en cuanto sea de aplicación al presente PAU y no se oponga a la LOTAU (por aplicación de la Disposición Derogatoria Única 2).
- Articulado vigente del Texto Refundido **de la Ley estatal del Régimen del Suelo y de la Ordenación Urbana de 1.992** (aprobado **par** Real Decreto Legislativo 111992, de 26 de junio) (en adelante **TRLS1992**), en cuanto **sea** de aplicación al presente PAU

y no se oponga a la LOTAU (por aplicación de la Disposición Derogatoria Única 2 LOTAU) ni a la LS1998 (por aplicación de la Disposición Derogatoria Única 1 LS1998).

- **Texto Refundido de la Ley del Régimen del Suelo y de la Ordenación Urbana de 1976** (aprobado por Real Decreto Legislativo 1346/1976, de 09 de abril) (en adelante TRLS1976), como legislación supletoria vigente por la STC 61/1997, en cuanto sea de aplicación al presente PAU y no se oponga a la LOTAU (por aplicación de la Disposición Derogatoria Única 2 LOTAU) ni a la LS1998 (por aplicación de la Disposición Derogatoria Única 1 LS1998).
- **Deben tenerse** en cuenta también aquellas disposiciones reglamentarias no contradictorias con la LOTAU, en concreto:

- **Reglamento de Disciplina Urbanística.**

Introduciéndonos en la ley autonómica de aplicación directa (L.O.T.A.U.), en su artículo 26 **Loa Planes Parciales**, establece sus objetivos y determinaciones.

Por otro lado, detalla el mecanismo de desarrollo de los mismos en su artículo 38 **La elaboración, tramitación y aprobación de los Planes Parciales, determinados Planes Especiales y los Estudios de Detalle.**

#### 1.4. SITUACIÓN Y LÍMITES DEL SECTOR A-MADR

La nueva delimitación propuesta consiste en reubicar la parte de zona verde ocupada por la Autovía A-43, creando una banda de protección de la misma autovía en su continuación hacia el sur.

El Sector S-MADR 2 se encuentra situado al este del casco urbano de Ciudad Real, entre el límite sur del sector S-MADR1 (Polígono Industrial Avanzado), el límite norte del suelo rústico, este con la Autovía A-43 y limitado por su extremo oeste con el trazado del tren de Alta Velocidad (AVE).

Su superficie no ha variado sigue siendo de 228.139 m<sup>2</sup> ya que la superficie del sector original ocupada por la Autovía A-43 de 11.105,34 m<sup>2</sup> coincide exactamente con la nueva superficie aportada al mismo.

Sus límites siguen manteniéndose:

**Norte:** Sector S-MADR.1 P.G.O.U., Parque Industrial Avanzado.

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

Este: Nueva circunvalación de Ciudad Real, Autovía A-43.

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

## 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

El Reglamento de Planeamiento señala que la Memoria de los planes parciales incluirá en su información urbanística los estudios que sean necesarios en orden a considerar todos los aspectos que puedan condicionar la **estructura** urbanística del temtono que figuran en el documento aprobado tanto en lo que se refiere a características naturales del territorio como a usos, **edificaciones** e **infraestructuras** existentes.

Únicamente cabe señalar que la conducción de agua potable con dirección a **Miguelturra**, discurre por la nueva zona verde proyectada.

### 2.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

A continuación se adjunta listado de las 2 parcelas que pertenecen al Polígono catastral nº 19 de **rústica** e integran la zona que ahora se adjunta a la inicial del Sector **S-MADR2**, con su superficie y titulares catastrales, la superficie real incluida en la zona que se adjunta al sector, medida "in situ", y los titulares catastrales. Así mismo, se acompaña relación de los actuales propietarios que el promotor del expediente conoce, a efectos informativos.

Parcela **63**, Polígono 19:

Superficie catastral: 25.160 m<sup>2</sup>.

Superficie real incluida en la zona añadida al Sector: **5.278,66 m<sup>2</sup>**.

Titular Catastral: INMOGEST 21, S.L.

Parcela **64**, Polígono 19:

Superficie catastral: 20.140 m<sup>2</sup>.

Superficie real incluida en la zona añadida al Sector: **5.826,68 m<sup>2</sup>**.

Titular Catastral: Feliciano López López y Francisca Velasco Ruda.

000005

DI/G...  
aprob...

No obstante estos datos se reflejarán en detalle en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

### 3. ORDENACIÓN PROPUESTA

De acuerdo con lo establecido en la L.O.T.A.U. y el se describen a continuación las determinaciones específicas del Plan Parcial que nos ocupa.

Así, este Plan Parcial cumple con lo legislado pues, tiene por objeto la ordenación detallada de un sector completo de suelo urbanizable (sector S-MADR2) que no ha sido establecida en el Plan General.

En cuanto a esta Modificación del Plan Parcial, como se ha anunciado consiste en la regularización y variación de los límites del sector manteniendo su superficie. Su origen deriva de la ocupación por la Autovía A-43 de 11.105,34 m<sup>2</sup> de la zona verde originaria aprobada. Para mantener los estándares iniciales de Zonas Verdes se ha reubicado esta misma superficie hacia el sur.

La nueva delimitación propuesta tiene su cabida legal en el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento.

Así la alteración de la Ordenación **Estructural** que se propone al reclasificar como suelo urbanizable, suelo **rústico** de reserva cumple los requisitos establecidos:

- a) Respeto los criterios de ordenación **territorial** y obedece a ajustar la delimitación del sector a la realidad topográfica del suelo.
- b) No amplía la superficie de suelo del sector por lo que no exige suplementar los sistemas generales, ni se aumentan los aprovechamientos.
- c) No requiere estudio de impacto ambiental al tratarse de una regularización de límites que no supera el 5% de la superficie originaria del ámbito.  
Los 11.105,34 m<sup>2</sup> suponen el 4,87 % de los 228.139 m<sup>2</sup> del total del sector.
- d) Respeto los condicionantes del artículo 120 del mismo Reglamento. A saber:
  - 1.a) **Mantiene la proporción y calidad de las dotaciones públicas respecto al aprovechamiento.**
- e) La superficie del Sector se mantiene que la inicialmente establecida

### 3.1 CRITERIOS DE DISEÑO

El resto de suelo rústico al sur del sector S-MADR2 hasta la Autovía A-43 tendrá, en mi opinión, en un futuro no muy lejano una clara incorporación como sector S-MADR3 al suelo industrial del municipio.

Cualquier separación de suelo urbano con una **infraestructura** de transporte de la importancia de la Autovía A-43 parece condenada a constituirse como banda de protección de la misma en forma de zona verde.

De ahí que a la hora de buscar la reubicación de la zona verde ocupada se haya elegido la delimitación que se propone en los términos anteriores, llevando su límite en paralelo desde la Autovía A-43 hasta una posible futura continuación del vial 5 del sector S-MADR2.

Todo ello queda reflejado en la documentación gráfica **adjunta**.

## 4. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

Al tratarse únicamente de una porción de la zona verde, tanto las zonas de ordenación urbanística de tipologías industriales como la localización de actividades y usos del suelo no sufren variación alguna.

Se mantiene una única unidad de actuación coincidente por tanto con la delimitación del sector.

### 4.1. RESERVAS PARA DOTACIONES

Mantener las **reservas para dotaciones públicas** de acuerdo con los estándares que fija la L.O.T.A.U. en su artículo 31 ha sido el origen de esta reforma.

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

#### 4.1.1. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

Mantiene las condiciones iniciales y cumple con lo especificado en la L.O.T.A.U.:

- superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup>.
- permite la inscripción de una circunferencia de diámetro superior a 30 m.
- tiene condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- tiene garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

El cumplimiento de estas condiciones se justifica porque la superficie computable de zonas verdes considerada en el sector S-MADR2 es de 25.542 m<sup>2</sup>, que por tanto alcanza el 10 % de la superficie total del sector (22.814 m<sup>2</sup>) y los 25.513 m<sup>2</sup> previstos en el P.G.O.U. y porque los 25.542 m<sup>2</sup> se distribuyen en una única zona cuya superficie es por tanto superior a 1.000 m<sup>2</sup> y con una dimensión mínima de 30 metros.

## 5. CUADROS DE SUPERFICIES Y CARACTERÍSTICAS

No ha variado y el siguiente cuadro resume la distribución de superficies por usos dentro del Sector A-MADR.

USO	SUPERFICIE PARCELA (m <sup>2</sup> )	% RESPECTO DE LA SUPERFICIE TOTAL
Industrial	114.809	50,32 %
Zonas Verdes	25.542	11,20 %
Equipamiento	10.120	4,44 %
Aparcamientos	12.138	5,32 %
Viario	35.486	15,55 %
Sistemas Generales (z.verde)	15.166	6,65 %
Sistemas Generales (viario)	14.878	6,52 %
<b>TOTAL</b>	<b>228.139</b>	<b>100,00 %</b>

000003

## **6. CESIONES OBLIGATORIAS AL AYUNTAMIENTO Y ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS**

Se mantienen en los términos del Plan Parcial aprobado.

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

En lo que respecta a las Ordenanzas Urbanísticas mantienen igualmente lo aprobado que remitían expresamente a los correspondientes títulos y artículos de las Normas Urbanísticas (CONDICIONES DE USO Y DE LA EDIFICACIÓN) del Plan General teniendo en cuenta el uso predominante previsto en el Sector (Industrial) y las tipologías previstas (Edificación Industrial en grados 1 y 2).

En Ciudad Real, julio de 2005.

**ARQUITECTO MUNICIPAL DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO**

000009