

Redelimitación del Sector S-9 Industrial "Los Barrancones" y creación del Sector S-9 Norte "San Isidro" en Suelo Urbanizable.

MODIFICACIÓN
Nº 01/2005
Plan de Ordenación Municipal



Técnicos	URBANATURA
Promotor	AYUNTAMIENTO DE LAS PEDROÑERAS. CUENCA
Fecha	JUNIO 2006

FECHA	JUNIO 2006.
PROMOTOR	AYUNTAMIENTO DE LAS PEDROÑERAS CUENCA
MATERIA	URBANISMO
ASUNTO	<p>MODIFICACIÓN 01 / 2005</p> <p>INNOVACIÓN DE PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL</p> <p>REDELIMITACIÓN DEL SECTOR S-9 INDUSTRIAL “LOS BARRANCONES” Y CREACIÓN DEL SECTOR S-9 NORTE “SAN ISIDRO” EN SUELO URBANIZABLE</p>
ASISTENCIA TÉCNICA	COOPERATIVA SAN ISIDRO EL SANTO
ELABORADO POR	<p><u>DIRECTOR TÉCNICO:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ RICARDO MORALEDA NOVO ARQUITECTO ■ ARTURO ALVAREZ LABARGA ARQUITECTO <p><u>COORDINACIÓN TÉCNICA:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ MARÍA CASTRO FERNÁNDEZ ARQUITECTO <p><u>DIRECTOR JURÍDICO:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ RAFAEL AYALA ABOGADO URBANISTA - TÉCNICO DEL INAP <p><u>EQUIPO BASE DE TRABAJO:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ RODRIGO CABALLERO VEGANZONES.- ABOGADO URBANISTA ■ RODRIGO MORALEDA NOVO.- INGENIERO TÉCNICO AGRÍCOLA ■ ADORACIÓN TRUJILLO CIUDAD-REAL.- SOCIÓLOGA ■ MERCEDES GARCÍA SÁNCHEZ.- DELINEACIÓN ■ GODOFREDIO DÍAZ MORENO.-DELINEACIÓN ■ VANESA NOVALBOS LARA.- TÉCNICO EN APLICACIONES INFORMÁTICAS Y ADMINISTRACIÓN

MEMORIA

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE
LAS PEDROÑERAS

INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO
Nº 01 / 2005

MODIFICACIÓN 01/2005

REDELIMITACIÓN DEL SECTOR S-9 INDUSTRIAL "LOS BARRANCONES" Y
CREACIÓN DEL SECTOR S-9 NORTE "SAN ISIDRO" EN SUELO URBANIZABLE

ASISTENCIA TÉCNICA POR:



INDICE

1. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO.

2. MEMORIA INFORMATIVA.

2.1 Introducción a la memoria informativa.

2.2 Situación jurídica del planeamiento previo.

- 2.2.1 Planeamiento Vigente
- 2.2.2 Elementos Asumidos

2.3 Descripción física del ámbito afectado por la modificación.

- 2.3.1 Delimitación
- 2.3.2 Características geológicas y topográficas.
- 2.3.3 Características climáticas, hidrológicas , y otras.
- 2.3.4 relación entre configuración física y uso urbanístico

2.4 Estructura de la propiedad.

2.5 Construcciones y usos existentes.

- 2.5.1 Construcciones , usos y edificaciones existentes
- 2.5.2 Elementos de urbanización y otras infraestructuras

2.6 Elementos a proteger

2.7 Análisis socio-económico

2.8 Otras normativas condicionantes del planeamiento

- 2.8.1 Ordenación territorial
- 2.8.2 Legislación sectorial

3.MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1 Introducción a la memoria justificativa

3.2 Descripción de la modificación propuesta

- 3.2.1 Objetivo y contenido de la ordenación propuesta
- 3.2.2 Superficies actuales y resultantes
- 3.2.3 Cálculo del Aprovechamiento Tipo de cada Sector
- 3.2.4 Parámetros urbanísticos propuestos
 - 3.2.4.1 Zonificación
 - 3.2.4.2 Conexión con la infraestructura urbana

3.3 Cumplimiento de estándares urbanísticos

- 3.3.1 Densidad edificatoria
- 3.3.2 Reserva de Sistemas Generales

3.3.3 Reserva de Dotaciones de carácter local

3.4 Cumplimiento del artículo 39.2 del TR LOTAU.

3.5 Análisis del tráfico y la movilidad.

3.6 Análisis económico preliminar.

3.7 Etapas de ejecución.

4.FICHAS URBANÍSTICAS.

5.ANEXO FOTOGRÁFICO.

6.PLANOS Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

ENCARGO

La Cooperativa SAN ISIDRO EL SANTO, del municipio de LAS PEDROÑERAS (CUENCA), realiza el encargo de redacción de propuesta de modificación del Plan de Ordenación Municipal de Las Pedroñeras, con el objeto de conseguir una mejor gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor.

El EQUIPO URBANATURA se desplazó al municipio en varias ocasiones con el objeto de realizar labores de trabajo de campo.

1. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

El contenido de la presente modificación se ajusta a lo prevenido por 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 en Castilla – La Mancha, así como por su desarrollo reglamentario establecido en el Decreto 248/ 2004 de 14 de Diciembre, que aprueba el Reglamento de Planeamiento.

Con respecto a las modificaciones o innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, el artículo 121 señala las particularidades documentales de estos casos.

Finalmente, hay que tener en cuenta que se adapta la complejidad del contenido documental a la propia entidad material de la innovación propuesta. En particular, esta Memoria, tanto en su parte informativa, como en su parte Justificativa, establece todas las determinaciones previstas, sirviendo como contenido formal de la modificación propuesta, cumpliéndose lo propugnado por la Legislación Urbanística Autonómica.

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1 Introducción a la memoria informativa.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 41.1 del Reglamento de Planeamiento, esta parte de la Memoria analiza las características básicas y generales del territorio afectado por la modificación en el momento de la elaboración de la misma.

2.2 Situación jurídica del planeamiento previo.

2.2.1 Planeamiento Vigente

La ordenación urbanística de LAS PEDROÑERAS viene establecida por el Plan de Ordenación Municipal que es el instrumento vigente, aprobadas definitivamente el día 28 de Junio del 2002.

Desde su entrada en vigor no ha sido objeto de ninguna modificación.

No existen modificaciones de planeamiento previas que afecten a este ámbito.

2.2.2 Elementos Asumidos

Esta modificación asume todos los elementos de ordenación del instrumento que se modifica salvo lo relativo al ámbito que se delimita y diseña.

El resto de determinaciones urbanísticas se somete a las variaciones que se expone en la Memoria Justificativa.

2.3 Descripción física del ámbito afectado por la modificación.

2.3.1 Delimitación

El ámbito objeto de esta modificación comprende una superficie de terreno que alcanza los **77.581,2m²** de suelo. Situado en la zona Sur del Municipio. la forma del ámbito viene determinada por los límites del Sector S-9 y la Calle General Borrero (antes Avenida de Brasil) . Sus linderos son:

- Cooperativa San Isidro al Norte.
- Suelo Rústico al Sur.

- Calle San Clemente al Este.
- Carretera Madrid - Alicante al Oeste.

2.3.2 Características geológicas y topográficas.

El territorio de estudio se localiza en la comarca de la Mancha Baja, unidad caracterizada por el dominio de las morfologías planas, derivadas de los procesos de sedimentación producidos a lo largo del Secundario y Terciario.

Los materiales que rellenan esta cuenca sedimentaria se corresponden con sedimentos detríticos (conglomerados, arenas y arcillas) y carbonatados (calizas, margas, dolomías y costras carbonatadas), cuya datación se corresponde con la era Mesozoica y Cenozoica. La predominancia de materiales calcáreos ha favorecido el desarrollo de elementos geomorfológicos derivados de relieves tipo caracterizado por la aparición de dolinas y de uvalas, sobre las que se asientan lagunas de génesis kárstica (complejo lagunar de la Mancha Húmeda).

La red hídrica superficial, cuyo máximo exponente en este término se corresponde con el río Taray, afluente por la margen derecha del río Záncara, que se encuentra controlado por la fracturación y por las frágiles relaciones que se establecen entre las aguas superficiales y subterráneas. En relación con estas últimas, no podemos dejar de mencionar la existencia de uno de los grandes acuíferos de la meseta sur (el sistema 19), cuyo origen se debe a la permeabilidad y la porosidad de los materiales detríticos y carbonatados descritos.

Desde el punto de vista geotécnico, las litologías reconocidas en superficie presentan una permeabilidad baja y un drenaje deficiente, lo que condiciona la aparición de zonas encharcadas (complejos palustres al SW del núcleo urbano). Por lo general es normal la existencia de agua a cotas poco elevadas. La capacidad de carga es baja, siendo la magnitud de los posibles asentamientos, que éstas producen de media a elevada.

2.3.3 Características climáticas, hidrológicas , y otras.

Este ámbito no presenta características climáticas, hidrológicas de relevante mención, al participar de las constantes propias del Municipio que se han manifestado en el instrumento de planeamiento general vigente.

2.3.4 Relación entre configuración física y uso urbanístico.

A la vista de las características naturales que se acaban de presentar no existe ninguna circunstancia que impida el posible uso urbano de los terrenos, de acuerdo con la propuesta de esta modificación.

2.4 Estructura de la propiedad.

LISTADO DE PARCELAS CATASTRALES

Polígono	Parcela
65	1
65	2
65	3
65	4
65	5
65	6
65	7
65	8
65	9
65	10
65	11
65	12
65	13
65	18
65	9501
65	9502

2.5 Construcciones y usos existentes.

2.5.1 Construcciones , usos y edificaciones existentes

En la actualidad existen en este ámbito edificaciones en el extremo sur del Sector

2.5.2 Elementos de urbanización y otras infraestructuras

Existen elementos de urbanización parcialmente ejecutados en la Calle General Borrero (antes Avenida de Brasil).

Al mismo tiempo hay que señalar que forma parte del ámbito el camino público 9001 del polígono 64.

2.6 Elementos a proteger.

De acuerdo con la legislación vigente dentro del ámbito objeto de la modificación no existen elementos a proteger en este ámbito.

2.7 Análisis socio- económico.

Se asume el análisis socio- económico planteado por el instrumento de ordenación general, siendo preciso señalar que la dinámica de crecimiento urbano del Municipio exige la puesta en disposición de los usos y de la estructura dotacional que plantea el documento.

2.8 Otras normativas condicionantes del planeamiento.

2.8.1 Ordenación territorial

No existe ninguna figura de ordenación territorial que afecte al ámbito objeto de la modificación.

El ámbito objeto de la modificación está clasificado como Sector de Suelo Urbanizable de uso industrial por el Plan de Ordenación Municipal de Las Pedroñeras.

2.8.2 Legislación sectorial

Afecciones sectoriales en el ámbito de la modificación:

- o Decreto 158/1997 de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1 Introducción a la memoria justificativa

De acuerdo con lo previsto en el artículo 41.2 del Reglamento de Planeamiento, y a la vista del análisis realizado en la parte informativa de la Memoria, se Plantea a continuación la descripción y fundamentación de la modificación propuesta y del modelo y caracterización urbanística al que corresponde.

3.2 Descripción de la modificación propuesta

3.2.1 Objetivo y contenido de la ordenación propuesta

Esta modificación puntual tiene un doble objetivo:

1. Subdividir el Sector- 9 en dos sectores; el Sector S-9 Norte “San Isidro” y el Sector S-9 Sur “Los Barrancones” con el fin de conseguir una mejor ejecución y gestión de su Plan de Ordenación Municipal pues el tamaño de los sectores se ha detectado como un inconveniente fundamental en la ejecución del planeamiento vigente del municipio.
2. Redelimitar el suelo urbanizable correspondiente al nuevo Sector S-9 Norte “San Isidro” con el fin de incluir el vial denominado General Borrero que está en la actualidad clasificado como suelo urbano .Dicho vial se encuentra en la actualidad parcialmente urbanizado.
La intención al incluir este vial en el Sector es modificar la ordenación de este ámbito desplazando dicho vial hacia el Sur con el objeto de permitir la ampliación de la Cooperativa “San Isidro el Santo” cuyas instalaciones en la actualidad se encuentran colindantes con la Avenida de los Deportes.
A este respecto indicar que la ampliación de la cooperativa resulta vital para el funcionamiento de la misma ; el nuevo suelo disponible se empleará entre otros usos para la ubicación de las cámaras frigoríficas fundamentales para el normal desarrollo de las actividades propias de la Cooperativa.

Por tanto, el objetivo final de la modificación es reordenar el ámbito de actuación de tal manera que se haga factible la ampliación de la Cooperativa y reducir el tamaño de los Sectores con el fin de agilizar y optimizar la ejecución y gestión de su Plan de Ordenación Municipal.

Así pues esta propuesta supone la modificación de la ordenación estructural previamente propuesta por el POM (arts. 19-20 RP).

La modificación propuesta se llevará a cabo mediante la subdivisión del Sector -9 clasificado como suelo urbanizable de uso industrial, de superficie **77.581,2m² *** en dos nuevos sectores; el Sector S-9 Norte "San Isidro" de **12.294,4 m²** y el Sector S-9 Sur "Los Barrancones" de **65.286,8 m²** de acuerdo con los artículos 39, 40 y 41 del 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 en Castilla – La Mancha (LOTAU) y el artículo 106 de su Reglamento de Planeamiento.

- En particular, la reclasificación de terrenos propuesta viene justificada en el claro interés por parte de la Administración municipal de incentivar el desarrollo urbanístico municipal a través de la redelimitación de los sectores de suelo urbanizable con el objeto de ajustar su tamaño a la realidad de las posibilidades y necesidades municipales.

En conclusión, la presente INNOVACIÓN tiene como finalidad:

1. Potenciar el desarrollo socioeconómico del municipio
2. Solucionar una situación empresarial concreta que afecta al normal desarrollo de una de las principales actividades agrícola-empresarial del municipio; facilitando la posibilidad de ampliación física de sus instalaciones mediante una reordenación urbanística más coherente con las necesidades de la misma.
3. Desarrollar un modelo de actuación que potencie la actividad industrial.
4. Favorecer la formación de unidades industriales urbanas que den respuesta a las necesidades reales del sector empresarial; satisfaciendo la demanda real de suelo industrial
5. En definitiva propugnar unas condiciones urbanísticas que hagan más factible el desarrollo del municipio.

*Observaciones:

En relación a la superficie original del Sector S-9 " Los Barrancones" indicar que en las fichas del Plan y en las etiquetas de los planos que conforman la documentación del POM figura un valor de superficie total del sector de 76.933m².

Sin embargo al proceder a la comprobación de la superficie del citado sector sobre la cartografía digital de la que dispone el equipo redactor de esta modificación, y que pertenece al propio Plan de Ordenación Municipal, la superficie física obtenida es exactamente de **75.540m²**.

Al considerar como referencia de partida para esta modificación las líneas que establecen el límite del Sector original inamovibles, tal y como se establecen en la planimetría digital del POM; y con el fin de evitar desajustes entre las superficies originales y las resultantes de la modificación hemos considerado que la superficie original del Sector es a todos los efectos **75.540m²s**.

Los PAUs que desarrollen los sectores propuestos establecerán en sus respectivos levantamientos topográficos la superficie exacta de ambos.

3.2.2 Superficies actuales y resultantes

	Sup. Actual M ²	Sup. Modificada M ²	Sup. Resultante M ²
S-9. "Los Barrancones"	75.540,00	75.540	0
Calle General Borrero	2.041,00	2.041	0
S-9 Norte "San Isidro"	0	0	12,294
S-9 Sur "Los Barrancones"	0	0	65.287,00
Total	77.581,00	77.581,00	77.581,00

3.2.3 Cálculo del Aprovechamiento Tipo de cada Sector

El aprovechamiento tipo de cada sector se calculará de acuerdo con el artículo 71.2 del TRLOTAU, por lo que será el resultado de dividir el aprovechamiento lucrativo del área de reparto entre la superficie de la misma, excluyendo la del terreno dotacional existente ya afectado a su destino.

En el cálculo del aprovechamiento tipo del Sector S-9 Norte San Isidro se descontará la superficie del suelo dotacional existente ya afectado a su destino, en este caso los 2.041 m²s que corresponden a la calle General Borrero.

Se ajustarán las edificabilidades netas de parcela en ambos sectores de manera que no se produzca ninguna contradicción y no se aumente el Aprovechamiento Lucrativo que establecía el POM para el Sector original.

3.2.4 Parámetros urbanísticos propuestos

MODIFICACIÓN NNSS		SECTOR S-9 NORTE "SAN ISIDRO"															
SUPERFICIE SECTOR 12.294 m ² s ÁREA DE REPARTO 10.253 m²s Aprovechamiento tipo 0,476 m ² t/m ² s Edificabilidad bruta 4.880,43 m ² t Edificabilidad neta parcela 0,68 m ² t/m ² s 10% Cesión Aprovech. 488,04 m ² t		<table border="1"> <tr> <td>Clasificación</td> <td>SUB</td> </tr> <tr> <td>Uso Global</td> <td>INDUSTRIAL</td> </tr> <tr> <td colspan="2">COEFICIENTES</td> </tr> <tr> <td>Vivienda libre</td> <td></td> </tr> <tr> <td>VPP</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Industrial</td> <td>100%</td> </tr> </table>				Clasificación	SUB	Uso Global	INDUSTRIAL	COEFICIENTES		Vivienda libre		VPP		Industrial	100%
Clasificación	SUB																
Uso Global	INDUSTRIAL																
COEFICIENTES																	
Vivienda libre																	
VPP																	
Industrial	100%																
		Superficie m ² s	E m ² t/m ² s	Edificabilidad m ² t	AT m ² t/m ² s												
SUELO LUCRATIVO	RESIDENCIAL																
	RESID. VPP																
	TERCIARIO																
	INDUSTRIAL	7.185,10	0,68	4.880,43	0,476												
DOTACIONES PÚBLICAS	ELP SG	0															
	ZV SL	1.229,40															
	DOT. COMUNICACIONES DC	614,7															
	VIARIO - DC	3.264,80															
TOTAL		12.294															

La cesión de suelo destinado a patrimonio público con aprovechamiento lucrativo capaz de materializar el diez por ciento del área de reparto corresponde en este caso a una superficie de **717,71 m²s** (art. 68 LOTAU).

MODIFICACIÓN NNSS		SECTOR S-9 SUR "LOS BARRANCONES"																																								
<table border="1"> <tr> <td>SUPERFICIE SECTOR</td> <td>65.287 m²s</td> </tr> <tr> <td>ÁREA DE REPARTO</td> <td>65.287 m²s</td> </tr> <tr> <td>Aprovechamiento tipo</td> <td>0,476 m²t/m²s</td> </tr> <tr> <td>Edificabilidad bruta</td> <td>31.076,61 m²t</td> </tr> <tr> <td>Edificabilidad neta parcela</td> <td>0,72 m²t/m²s</td> </tr> <tr> <td>Cesión 10% Aprovech.</td> <td>3.107,66 m²t</td> </tr> </table>		SUPERFICIE SECTOR	65.287 m ² s	ÁREA DE REPARTO	65.287 m ² s	Aprovechamiento tipo	0,476 m ² t/m ² s	Edificabilidad bruta	31.076,61 m ² t	Edificabilidad neta parcela	0,72 m ² t/m ² s	Cesión 10% Aprovech.	3.107,66 m ² t	<table border="1"> <tr> <td>Clasificación</td> <td colspan="3">SUB</td> </tr> <tr> <td>Uso Global</td> <td colspan="3">INDUSTRIAL</td> </tr> <tr> <td colspan="5">COEFICIENTES</td> </tr> <tr> <td>Vivienda libre</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>VPP</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Industrial</td> <td colspan="3">100%</td> </tr> </table>				Clasificación	SUB			Uso Global	INDUSTRIAL			COEFICIENTES					Vivienda libre				VPP				Industrial	100%		
SUPERFICIE SECTOR	65.287 m ² s																																									
ÁREA DE REPARTO	65.287 m ² s																																									
Aprovechamiento tipo	0,476 m ² t/m ² s																																									
Edificabilidad bruta	31.076,61 m ² t																																									
Edificabilidad neta parcela	0,72 m ² t/m ² s																																									
Cesión 10% Aprovech.	3.107,66 m ² t																																									
Clasificación	SUB																																									
Uso Global	INDUSTRIAL																																									
COEFICIENTES																																										
Vivienda libre																																										
VPP																																										
Industrial	100%																																									
		Superficie m ² s	E m ² t/m ² s	Edificabilidad m ² t	AT m ² t/m ² s																																					
SUELO LUCRATIVO	RESIDENCIAL																																									
	RESID. VPP																																									
	TERCIARIO																																									
	INDUSTRIAL	43.198,80	0,72	31076,61	0,476																																					
DOTACIONES PÚBLICAS	ELP SG	0																																								
	ZV SL	6.585,15																																								
	EQUIPAMTOS	3.278,42																																								
	VIARIO - DC	12.224,63																																								
TOTAL	65.287																																									

La cesión de suelo destinado a patrimonio público con aprovechamiento lucrativo capaz de materializar el diez por ciento del área de reparto corresponde en este caso a una superficie de **4.316,19 m²s** (art. 68 LOTAU).

3.2.4.1. Zonificación

Sector Industrial S-9 “San Isidro el Santo” y Sector Industrial S-9 “Los Barrancones”

- Usos pormenorizados:
 - Talleres y Almacenaje
- Usos compatibles
 - Según ordenanza Z.5.1 del POM de Las Pedroñeras.
- Tipología:
 - Según ordenanza Z.5.1 del POM de Las Pedroñeras.
- Altura:
 - Según ordenanza Z.5.1 del POM de Las Pedroñeras.
- Número de plantas sobre rasante:
 - Según ordenanza Z.5.1 del POM de Las Pedroñeras.

3.2.4.2. Conexión con la infraestructura urbana

Se plantea la conexión con la red urbana de servicios como continuidad de la existente en el suelo urbano consolidado, a partir de los siguientes puntos de contacto:

- o Calle San Clemente

3.3. Cumplimiento de estándares urbanísticos

3.3.1 Densidad edificatoria

La modificación propuesta plantea las siguientes edificabilidades netas de parcela:

- Sector S-9 Norte “San Isidro” E=0,68m²/m²s
- Sector S-9 Sur “Los Barrancones” E=0,72m²/m²s

3.3.2 Reserva de Sistemas Generales

Esta modificación no plantea alteraciones en la reserva de sistemas generales establecidas en el POM.

3.3.3 Reserva de Dotaciones de carácter local

La LOTAU y el Reglamento de Planeamiento prevén los siguientes valores de reservas de suelo destinados a dotaciones de carácter local para el Suelo Urbanizable.

En Sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) de uso global industrial se establecerán las siguientes reservas mínimas de suelo dotacional público, sin computar el viario:

- Dotacional Público: el 15% de la Superficie total ordenada. Destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes (ZV).

En cuanto a al reserva de aparcamientos, la reserva a cumplir es la siguiente:

- 1 plaza privada por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificables.
- Plazas con carácter público: 50% de las previstas con carácter privado a localizar en espacios públicos anejos al viario.

ÁMBITO		SECTOR S-9 NORTE "SAN ISIDRO EL SANTO"		Uso mayoritario		INDUSTRIAL	
SUPERFICIE ÁMBITO		12.294m ² s					
SUPERFICIE ORDENADA		10.253m ² s					
EDIFICABILIDAD		0,68m ² t/m ² s					
				EXIGENCIA		CESIÓN PROPUESTA	
		VIARIO Y DOTACIONES		s/LOTAU (art. 31)		5.108,9m ² s	
				VIARIO		3.264,8m ² s	
				ZONAS VERDES	1.229,4m ² s	1.229,4m ² s	
				DOT. COMUNICACIONES DC	614,7m ² s	614,7m ² s	
		APARCAMIENTO PÚBLICO		art.21.5 RP			
				1 plaza c/ 200m ² t			
				15 plazas		29 plazas	
		APARCAMIENTO PRIVADO		25 plazas		25 plazas	

Tal y como establece en su artículo 26 el Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha se reservarán plazas de estacionamiento de uso público para vehículos que se utilicen para transporte de personas con movilidad reducida en la proporción de una plaza cada 50 o fracción: en este caso una (1) plaza.

ÁMBITO		SECTOR S-9 SUR "LOS BARRANCONES"	
SUPERFICIE ÁMBITO		65.287m ² s	
SUPERFICIE ORDENADA		65.287m ² s	
EDIFICABILIDAD		0,72m ² t/m ² s	

Uso mayoritario		INDUSTRIAL	
EXIGENCIA		CESIÓN PROPUESTA	
VIARIO Y DOTACIONES	s/LOTAU (art. 31)	22.088,2m ² s	
VIARIO		12.224,63m ² s	
ZONAS VERDES	6.528,7m ² s	6.585,15m ² s	
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	3.264,35m ² s	3.278,42m ² s	
APARCAMIENTO PÚBLICO	art.21.5 RP 1 plaza c/ 200m ² t 78 plazas	90 plazas	
APARCAMIENTO PRIVADO	156 plazas	156 plazas	

Tal y como establece en su artículo 26 el Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha se reservarán plazas de estacionamiento de uso público para vehículos que se utilicen para transporte de personas con movilidad reducida en la proporción de una plaza cada 50 o fracción: en este caso dos (2) plazas.

Tabla comparativa de superficies dotacionales actuales y resultantes.

	Sup. Actual M ²	Sup. Modificada M ²	Sup. Resultante M ²
Dotaciones S-9 "Los Barrancones"	3.847,00	3.847	0
Espacio Libre S-9 "Los Barrancones"	7.693,00	7.693	0
Dotaciones DC S-9 Norte "San Isidro"	0	0	614,7
Espacio Libre S-9 Norte "San Isidro"	0	0	1.229,40
Dotaciones S-9 Sur "Los Barrancones"	0	0	3.278,42
Espacio Libre S-9 Sur "Los Barrancones"	0	0	6.585,15
Total	11.540,00	11.540,00	11.707,67

Conclusiones:

1. Se produce un incremento global de la superficie destinada a **Dotaciones** de 167.67m², con respecto a la cantidad de suelo destinado a **Dotaciones** en el Sector S-9 "Los Barrancones" original , que era de 11.540m².
2. Con el fin de integrar estética y funcionalmente el espacio destinado a dotaciones en el Sector S-9 Norte "San Isidro" ,cuya superficie es de 614,7m², se ha distinguido este dotacional con el uso de **Comunicaciones (DC)**.
3. Entendemos que las necesidades Dotacionales de los Sectores propuestos quedan suficientemente cubierta con las superficies propuestas pues ambas cumplen lo establecido en el art. 31.c) LOTAU

3.4 Cumplimiento del artículo 39.2 del TR LOTAU

En primer término hay que pensar si este artículo es aplicable. Y es que el supuesto de hecho es el aumento del aprovechamiento lucrativo de algún terreno o la desafectación del suelo de un destino público.

Tal y como se demuestra en los cuadros anexos y en el texto de la modificación puntual, no existe ningún incremento del aprovechamiento previsto en los ámbitos de referencia. Se produce una aplicación del aprovechamiento tipo sobre los nuevos ámbitos de referencia, los dos nuevos sectores que surgen de la nueva delimitación. Pero no hay un incremento de edificabilidad, sino que se mantiene el mismo valor, al sumar los dos ámbitos resultantes, a la que existía previamente.

Por otro lado, hay que señalar que tampoco hay una verdadera desafectación de suelo con destino público por el cambio propuesto en las dimensiones del vial (en la medida en que esa pista se pueda considerar dotación ejecutada existente). El que un vial existente se modifique con el planeamiento urbanístico es algo que está al orden del día, como consecuencia de la propia actividad urbanizadora.

Para evitar cualquier perjuicio al interés público existen reglas, como la del artículo 47.3 del Reglamento de Gestión que regulan que efectos jurídico – económicos va a tener esa situación durante la ejecución del planeamiento, lo que se denomina principio de sustitución de los bienes de dominio público.

No hay una desafectación, sino una reubicación del viario. Parece que en realidad el supuesto del artículo 39.2 está pensado para una parcela dotacional de equipamientos o zonas verdes, ya urbanizada, que se desafecta para darle aprovechamiento lucrativo. Pero no para casos de ordenación urbanística en este rango. De lo contrario, el régimen de los Planes Especiales de Reforma Interior sería inasumible, al tener que soportar estas operaciones cargas dotacionales suplementarias. Por tanto, habría que valorar si de verdad estamos ante un supuesto de aplicación del artículo 39.2.

Otro aspecto a considerar es el de si la disminución del viario es algo negativo para cualquier ordenación. Porque parece claro que una disminución de los equipamientos y las zonas verdes son, a priori y sin valorar otros condicionantes, una merma en la calidad urbanística.

Pero es conocido que la ciencia urbanística sostiene la necesidad de reducir en lo posible la carga viaria de los ámbitos de desarrollo, por diversos motivos: gastos de urbanización y repercusión en el precio de la vivienda; permeabilidad del suelo; eficiencia ambiental al emplear menor cantidad de elementos bituminosos, etc. (nos remitimos a las páginas 26 y 27 de la Guía de Buenas Prácticas de Proyectos de Urbanización Sostenibles – 2004, publicada por la Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha), disminución de la velocidad cómoda de conducción mejorando la seguridad viaria, etc.

Pensemos por otro lado en las medidas compensatorias que se pueden solicitar. Si se reduce el viario inicialmente previsto (que no el ejecutado), ¿eso necesita de una compensación en mayores zonas verdes o equipamientos? No parece que pueda hacerse esa vinculación. Más aún cuando el viario no está vinculado a ninguna regla proporcional con relación a la superficie o a la edificabilidad, al contrario que las zonas verdes o los equipamientos.

La reorganización de la ordenación al disponer de más suelo privado resultante para soportar el mismo aprovechamiento permitirá crear un ámbito constructivamente menos denso y, en consecuencia, de mejor calidad para la vida urbana, disfrutando de los mismos espacios dotacionales de equipamientos y zonas verdes.

La configuración del vial diseñado es similar al resto de las calles propuestas en el Sector cuyo ancho es de 12 metros. Todas las calles tienen carácter de vías secundarias asegurando por tanto el acceso y servicio a los usos industriales, a los equipamientos y a las zonas verdes. El Plan de Ordenación plantea una vía perimetral alrededor del casco urbano a modo de ronda cuya continuidad en la zona sur se encuentra condicionada por la existencia de la carretera, mientras no se ejecute una variante y el tramo actual pase a formar parte de la red viaria municipal. El POM no resuelve el enlace en el encuentro de esta calle con la carretera Madrid – Alicante, convirtiéndose este en un punto conflictivo desde el punto de vista de la seguridad vial por su localización en medio de una curva, y siendo posible únicamente el acceso para aquellos vehículos que circulan por la carretera en dirección Norte. No parece por tanto oportuno dotar de mayor intensidad de tráfico e importancia jerárquica a este tramo del vial. Se propone diseñar un vial tipo similar a los del resto del Sector vecino y que dicho enlace se ejecute más adelante cuando se desarrolle el Sector 9 “Los Barrancones” en un punto más favorable.

3.5 Análisis del tráfico y de la movilidad.

La anchura y características de los perfiles transversales de la red viaria urbana son similares a los del sector original y puesto que no se prevé un incremento de la densidad de tráfico entendemos que la capacidad del viario proyectado es suficiente para cubrir las necesidades de tráfico previstas.

3.6 Análisis económico preliminar

Se estima de forma orientativa que los gastos de urbanización necesarios para completar la transformación de este ámbito alcanza la cantidad de:

Valor Unitario para urbanización de suelos industriales: 20,00 €/m² bruto

Sector S-9 Norte “San Isidro El Santo” 12.294,4m² x 20,00 €/m² = 245.888 €

Sector S-9 Sur “Los Barracones” 65.286,8 m² x 20,00 €/m² = 1.305.720 €

3.7 Etapas de ejecución

El desarrollo urbanístico de los dos sectores se llevará a cabo mediante:
Programa de Actuación Urbanizadora
Reparcelación / Expropiación
Proyecto de Urbanización

Los plazos desde la aprobación de los PAU son los que establece el art. 110.3b) LOTAU. Los Programas de Actuación Urbanizadora preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio.

4. FICHAS URBANÍSTICAS

MUNICIPIO	LAS PEDROÑERAS POM
-----------	-----------------------

PROYECTO	MODIFICACIÓN Nº 01
----------	--------------------

SECTOR	§	S-9 NORTE "SAN ISIDRO EL SANTO"
--------	---	---------------------------------

SUPERFICIE TOTAL		M ² S	12.294
------------------	--	------------------	--------

DESCRIPCIÓN

Situada en el extremo Sureste del municipio, limita al Norte con la Calle General Borrero ; al Sur con el Sector S-9 Sur "Los Barrancones" ; al Oeste con la carretera Madrid- Alicante; y al Este con la calle San Clemente.

ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL	OE
------------------------------------	----

ÁREA DE REPARTO				10.253
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	CLASE	SUB		URBANIZABLE
APROVECHAMIENTO TIPO			M ² T/M ² S	0,476
USO GLOBAL MAYORITARIO				INDUSTRIAL
EDIFICABILIDAD NETA DE PARCELA			M ² T/M ² S	0,68
CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO TIPO			M ² T/M ² S	488,04

ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA	OD
----------------------------------	----

SISTEMAS LOCALES (art. 31 LOTAU)	VIARIO DOTACIONES ZONAS VERDES	5% Superficie Total 10% Superficie Total		M ² s	3.264,8 614,7 1.229,4
SUPERFICIE DE PARCELAS PRIVADAS				M ² s	7.185,1
USOS PORMENORIZADOS					TALLERES Y ALMACENES
USOS COMPATIBLES					Los establecidos en la ordenanza Z.5.1
ORDENANZAS TIPOLOGICAS					S/ ORDENANZA Z.5.1 POM TALLERES Y ALMACENES EL EQ
		Parcela Mínima			S/ Ordenanza
		Ocupación Máxima			S/Ordenanza
		Altura máxima			S/ Ordenanza
		PLAZAS DE APARCAMIENTO			ART.21.5 RP 1pz c/200m ² 25 plazas privadas 15 plazas públicas

EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO	
---------------------------	--

ORDENACIÓN URBANIZACIÓN				PAU REPARCELACIÓN /EXPROPIACIÓN PROYECTO DE URBANIZACIÓN
-------------------------	--	--	--	---

OBSERVACIONES

Los Programas de Actuación Urbanizadora preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio.
La ordenación detallada no es vinculante pudiéndose modificar esta si se considerase necesario en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

4. FICHAS URBANÍSTICAS

MUNICIPIO	LAS PEDROÑERAS POM
-----------	-----------------------

PROYECTO	MODIFICACIÓN Nº 01
----------	--------------------

SECTOR	S	S-9 SUR "LOS BARRANCONES"
--------	---	---------------------------

SUPERFICIE TOTAL	M ² S	65.287
------------------	------------------	--------

DESCRIPCIÓN

Situada en el extremo Sureste del municipio, limita al Norte con el Sector s-9 Norte "San Isidro" ; al Sur con el suelo rústico; al Oeste con la carretera Madrid- Alicante; y al Este con la calle San Clemente.

ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL OE

ÁREA DE REPARTO				ÚNICA. Coincidente con la delimitación del Sector
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	CLASE	SUB		URBANIZABLE
APROVECHAMIENTO TIPO			M ² T/M ² S	0,476
USO GLOBAL MAYORITARIO				INDUSTRIAL
EDIFICABILIDAD NETA DE PARCELA			M ² T/M ² S	0,72
CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO TIPO			M ² T/M ² S	3.107,6

ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA OD

SISTEMAS LOCALES (art. 31 LOTAU)	VIARIO DOTACIONES ZONAS VERDES	5% Superficie Total 10% Superficie Total	M ² s	12.224,63 3.278,42 6.585,15
SUPERFICIE DE PARCELAS PRIVADAS			M ² s	7.185,1
USOS PORMENORIZADOS				TALLERES Y ALMACENES
USOS COMPATIBLES				Los establecidos en la ordenanza Z.5.1
ORDENANZAS TIPOLOGICAS				S/ ORDENANZA Z.5.1 POM TALLERES Y ALMACENES EL EQ
	Parcela Mínima			S/ Ordenanza
	Ocupación Máxima			S/Ordenanza
	Altura máxima			S/ Ordenanza
	PLAZAS DE APARCAMIENTO			ART.21.5 RP 1pz c/200m ² 156 plazas privadas 78 plazas públicas

EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO

ORDENACIÓN URBANIZACIÓN				PAU REPARCELACIÓN /EXPROPIACIÓN PROYECTO DE URBANIZACIÓN
-------------------------	--	--	--	---

OBSERVACIONES

Los Programas de Actuación Urbanizadora preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio.
La ordenación detallada no es vinculante pudiéndose modificar esta si se considerase necesario en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

5. ANEXO FOTOGRÁFICO

FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



6. PLANOS Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

ÍNDICE

PLANOS DE INFORMACIÓN:

- PI-1. LOCALIZACIÓN
- PI-2. CATASTRAL
- PI-3. INFRAESTRUCTURAS
- PI-4. NORMATIVA VIGENTE

PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:

- PO-1. DELIMITACIÓN.
- PO-2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
- PO-3. CALIFICACIÓN DEL SUELO.
- PO-4. ORDENACIÓN PROPUESTA Y ALINEACIONES.
- PO-5. USOS PORMENORIZADOS.
- PO-6. PARCELACIÓN ORIENTATIVA.
- PO-7. DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN.
- PO-8. SUSTITUYE AL 1.01 ORDENACIÓN. TÉRMINO MUNICIPAL. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
- PO-9. SUSTITUYE AL 1.06 ORDENACIÓN. TÉRMINO MUNICIPAL. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
- PO-10. SUSTITUYE AL 2.02 ORDENACIÓN. ORDENACIÓN GENERAL. ZONIFICACIÓN.
- PO-11. SUSTITUYE AL 3.14 ORDENACIÓN. ORDENACIÓN DETALLADA. ALINEACIONES.
- PO-12. SUSTITUYE AL 3.17 ORDENACIÓN. ORDENACIÓN DETALLADA. ALINEACIONES.

En Ciudad Real, 28 de Junio de 2006.

Director equipo Urbanatura:



Rafael Ayala González
Abogado Urbanista

Director Técnico:



Ricardo Moraleda Novo
Arquitecto



Arturo Álvarez Labarga
Arquitecto

Coordinación Técnica:



María Castro Fernández
Arquitecto
