



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE ALMORADIEL

Sin perjuicio de lo que resulte de la ulterior aprobación del acta, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo dependiente de la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en sesión celebrada el día 29 de marzo de 2019, entre otros, adoptó los siguientes acuerdos:

4. La Puebla de Almoradiel. Expte. 022/18 PL. Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias que afecta a la unidad de ejecución UE-7.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, acuerda:

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias que afecta a la unidad de ejecución UE-7 (Expte. 022/18 PL), conforme al artículo 37 del TRLOTAU y artículo 10.1.d) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la JCCM, modificado por Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios, promovido por el Ayuntamiento de La Puebla de Almoradiel.

Así mismo, se comunica al Ayuntamiento de La Puebla de Almoradiel que tras la publicación en el "Diario Oficial de Castilla-La Mancha" por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo del presente acuerdo, ese Ayuntamiento deberá publicar el citado acuerdo, así como las normas urbanísticas en su integridad, en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo. Todo ello en virtud del artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, informando de que, según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, en tanto no se realice la publicación del acuerdo de aprobación definitiva así como del contenido de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, este Planeamiento carece de eficacia alguna.

Se hace constar que un ejemplar del planeamiento urbanístico aprobado por este acuerdo, se encuentra a disposición de los ciudadanos en la sede de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y asimismo, en el Ayuntamiento del término municipal al que se refiere.

Contra esta disposición administrativa de carácter general podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a su publicación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con sede en Albacete.

Si otra Administración pretendiera impugnar esta disposición podrá, asimismo, dirigir requerimiento previo a la Consejería de Fomento solicitando su anulación, dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25, 44 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (BOE número 167, de 14 de julio), y en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En la fecha de la firma. El Alcalde. Fdo. Alberto Tostado Cicuéndez. Documento firmado electrónicamente.

### NORMAS URBANÍSTICAS APROBADAS EN EL RESEÑADO ACUERDO:

#### MEMORIA JUSTIFICATIVA

Considerando la situación de esta actuación respecto al casco urbano de La Puebla de Almoradiel, la ordenación estructural definida por las Normas Subsidiarias, la carretera que la delimita y define, los otros condicionantes descritos anteriormente, junto con las directrices del Ayuntamiento para el desarrollo de esta actuación. La solución propuesta persigue el desarrollo racional de la zona, con una total y coherente integración dentro del suelo urbano, dando así respuesta a las aspiraciones de la mayor parte de los interesados, incorporando una zona, hasta ahora deprimida y poco aprovechada, al núcleo urbano. La manzana industrial que queda entre la Calle del Vino y la continuación de la Calle Dulcinea manifiesta una total integración de la trama urbana porque da continuidad a una actividad industrial de productos alimenticios existente. Para realizar una transición de usos se ha situado la zona verde en medio de la Actuación para realizar una transición lógica al uso MIXTO RESIDENCIAL INDUSTRIAL. También en este caso se da continuidad a la trama urbana residencial de la zona norte de la Unidad de Ejecución UE-7.

Sobre la base del estudio de las características y las condiciones descritas anteriormente se realizan a continuación la justificación de los siguientes extremos:

#### JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Una vez estudiadas sobre los terrenos las peculiaridades que en el ámbito de esta actuación existen, y estudiadas las posibilidades técnicas del mejor desarrollo urbanístico posible, de acuerdo con la legislación vigente, esta parte entiende, que el instrumento más adecuado para el desarrollo de este suelo urbano



no consolidado, es la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36 del TRLOTAU y el artículo 135.2.b del Reglamento de Planeamiento, considerado también en el Informe de la Comisión Provincial.

Según viene determinado, la edificabilidad de la actuación será:

<b>SUP. BRUTA TOTAL DE LA ACTUACIÓN (UE-7 + AMPLIACIÓN)</b>	<b>50.563,96 m<sup>2</sup></b>
<b>EDIFICABILIDAD SUELO INDUSTRIAL</b>	<b>1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup></b>
<b>EDIFICABILIDAD SUELO RESIDENCIAL</b>	<b>1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup></b>
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>	<b>33.472,32 m<sup>2</sup>t</b>

<b>SUP. BRUTA TOTAL DE LA ACTUACIÓN (UE-7 + AMPLIACIÓN)</b>	<b>50.563,96 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE DE VIARIO</b>	<b>10.795,85 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE ZONAS VERDES</b>	<b>5.057,66 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE DE DOTACIONAL</b>	<b>1.200 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE CESIÓN DE INSTALACIONES</b>	<b>38,13 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE DE CESIÓN DE LUCRATIVO (VPO)</b>	<b>3.080,16 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE NETA RESTANTE MANZANA 1</b>	<b>27.315,67 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE NETA MANZANA 2</b>	<b>680,53 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE NETA RESTANTE MANZANA 3</b>	<b>2.395,96 m<sup>2</sup></b>

Así pues, los valores de la Unidad de Ejecución 7 serían los que se muestran en el siguiente cuadro:

<b>SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 7 .....</b>		<b>50.563,96 m<sup>2</sup></b>	<b>EDIFICABILIDAD</b>
<b>EDIFICABILIDAD SUELO INDUSTRIAL DE 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>			<b>27.315,67 m<sup>2</sup>t</b>
<b>REPARTO DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL</b>			
<b>RESIDENCIAL LIBRE 49,97%</b>			<b>3.076,49 m<sup>2</sup>t</b>
<b>VPO 50,03%</b>			<b>3.080,16 m<sup>2</sup>t</b>
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL RESIDENCIAL</b>			<b>6.156,65 m<sup>2</sup>t</b>
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL (RESIDENCIAL + INDUSTRIAL)</b>			<b>33.472,32 m<sup>2</sup>t</b>
<b>CÁLCULO DE SUPERFICIE DE CESIONES</b>			
<b>1/3 de 50.563,96 m<sup>2</sup> = 16.854,65 m<sup>2</sup></b>			
<b>VIARIO</b>			<b>10.795,85 m<sup>2</sup></b>
<b>ZONAS VERDES</b>	50.563,96 m <sup>2</sup> * 10 %		<b>5.056,40 m<sup>2</sup></b>
<b>DOTACIONAL</b>	16.854,65 m <sup>2</sup> - 15.852,25 m <sup>2</sup> (Viario + Zona verde)		<b>1.002,40 m<sup>2</sup></b>
<b>CESIONES</b>		<b>CESIONES OBLIGATORIAS</b>	<b>CESIONES QUE DEJA EL PERIM</b>
	<b>ZONAS VERDES</b>	5.056,40 m <sup>2</sup>	<b>5.057,66 m<sup>2</sup></b>
	<b>DOTACIONAL</b>	1.002,40 m <sup>2</sup>	<b>1.200 m<sup>2</sup></b>
<b>REPARTO DE EDIFICABILIDADES</b>			
	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>	<b>COEF. EDIFICABILIDAD</b>	<b>EDIFICABILIDAD (m<sup>2</sup>t)</b>
<b>VIVIENDA UNIFAMILIAR</b>	3.076,49	<b>1</b>	3.076,49
<b>VPO (cesión de lucrativo)</b>	3.080,16	<b>1</b>	3.080,16
<b>INDUSTRIAL</b>	27.315,67	<b>1</b>	27.315,67
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>			<b>33.472,32</b>
<b>COEFICIENTES DE PONDERACIÓN</b>			
<b>TIPOLOGÍA</b>	<b>EDIFICABILIDAD (m<sup>2</sup>t)</b>	<b>COEF. PONDERACIÓN</b>	<b>UNIDADES DE APROVECHAMIENTO</b>
<b>VIV. LIBRE UNIFAMILIAR</b>	3.076,49	<b>1</b>	<b>3.076,49 u.a.</b>
<b>VPO (cesión de lucrativo)</b>	3.080,16	<b>0,85</b>	<b>2.618,14 u.a.</b>
<b>INDUSTRIAL</b>	27.315,67	<b>0,75</b>	<b>20.486,75 u.a.</b>
<b>TOTAL UNIDADES DE APROVECHAMIENTO</b>			<b>26.181,38 u.a.</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>			<b>0.5178 u.a./m<sup>2</sup>s</b>
<b>CESIÓN LUCRATIVO 10% (VPO)</b>			
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO (10%)			<b>2.618,14 u.a.</b>
EDIFICABILIDAD VPO LUCRATIVO			<b>3.080,16 m<sup>2</sup>t</b>
SUPERFICIE SUELO			<b>3.080,16 m<sup>2</sup></b>
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD			<b>1</b>



### INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN CON ÁREAS CIRCUNDANTES.

Esta actuación queda totalmente integrada con el municipio, conectándose con el mismo por las calles Vino y Otumba. Además, se da continuidad a la trama urbana, prolongándose la calle Dulcinea y calle Don Quijote de la Mancha en esta Unidad de Ejecución, así como a las tipologías, ya que se continúa el uso Industrial de las parcelas de las empresas en la Manzana 1 y el uso Mixto Residencial Industrial en las Manzanas 2 y 3, tal y como está en la zona oeste de la actuación.

### DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA.

Se han configurado las viviendas unifamiliares con Ordenanza Mixta Residencial Industrial en manzanas 2 y 3, articuladas por calles perpendiculares a la calle Otumba y a una calle paralela a la misma. Una de las calles perpendiculares a la calle Otumba une ésta misma con la calle Vino, ambas marcadas en las Normas Subsidiarias. La manzana 2 se queda con una superficie en "fondo de cuchillo", pero, ya que el propietario es el mismo que el resto de la manzana que se queda fuera de la actuación, se respeta la continuidad y se podrá proceder a una posterior reparcelación para que las parcelas puedan ser más coherentes con la forma de la manzana.

La manzana 1 mantiene la configuración de la trama urbana y cambia la ordenanza de Zona Mixta Residencial Industrial a Zona Industrial, dando continuidad a la actividad de la Cooperativa Nuestra Señora del Egido S.C.L. y de la actividad de Bodegas Felix Solis S.L, incluyéndose la superficie de ampliación del límite de la Unidad de Ejecución para que las parcelas de ambas empresas queden unidas.

La zona verde se ubica en la manzana 4 en el límite sureste de la urbanización, permitiendo delimitar la Unidad de Ejecución y la localidad en esta zona de esparcimiento.



### 6.4. ORDENACIÓN DETALLADA

Los criterios seguidos para la elaboración de la propuesta son los siguientes:

- Determinaciones de las Normas Subsidiarias.
- Calidad urbanística de los nuevos espacios urbanos. Agotamiento del derecho edificatorio.
- Dotación de servicios urbanos.
- Solución de continuidad con el tejido urbanístico existente en el municipio.



E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:				
<b>E.0.- Superficie total de la UNIDAD DE EJECUCIÓN 7 .....</b>				<b>50.563,96m<sup>2</sup></b>
<b>E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:</b>				
	E.1.1. Zonas verdes:		<b>5.057,66 m<sup>2</sup></b>	
	E.1.2. Red Viaria:		<b>10.795,85 m<sup>2</sup></b>	
	E.1.3. Suelo destinado a Instalaciones		<b>38,13 m<sup>2</sup></b>	
	E.1.4. Suelo destinado a Dotacional y Equipamiento		<b>1.200 m<sup>2</sup></b>	
	E.1.5. Plazas de Aparcamiento	<b>Necesarias 84 plazas de aparcamiento. 96 plazas proyectadas y 3 plazas para personas de movilidad reducida</b>		
<b>E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:</b>			<b>3.080,16 m<sup>2</sup></b>	
<b>SUPERFICIE NETA DE LAS MANZANAS</b>				<b>EDIFICABILIDAD</b>
<b>E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:</b>	<b>1- ORDENANZA DE ZONA MIXTA RESIDENCIAL INDUSTRIAL</b>	<b>MANZANA 2</b>	<b>680,53 m<sup>2</sup></b>	<b>680,53 m<sup>2</sup>t</b>
		<b>MANZANA 3*</b>	<b>5.476,12 m<sup>2</sup></b>	<b>5.476,12 m<sup>2</sup>t</b>
	<b>2- ORDENANZA DE ZONA INDUSTRIAL DE 2º CATEGORÍA</b>	<b>MANZANA 1*</b>	<b>27.315,67 m<sup>2</sup></b>	<b>27.315,67 m<sup>2</sup>t</b>
			<b>SUPERFICIE TOTAL DE SUELO EN MANZANAS</b>	<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>
			<b>33.472,32 m<sup>2</sup></b>	<b>33.472,32 m<sup>2</sup>t</b>
<b>E.4.- Observaciones:</b>				
(Al menos, se especificarán los usos compatibles y/o prohibidos cuando sean diferentes a los previstos en las ordenanzas edificatorias generales del POM)				
<b>E.5.- Desarrollo:</b>				
El ámbito de esta Modificación Puntual, cuya ordenación ya se encuentra detallada, se desarrollará con Proyecto de Urbanización mediante Proyecto de Obra Pública Ordinaria (POPO).				

\*No se cuenta la superficie total de la manzana 1 debido a que hay un centro de transformación, cuya superficie no se usa para hacer el cálculo de edificabilidad. De igual manera, no se cuenta la superficie total de la manzana 3, debido a que tiene otro centro de transformación, así como la parcela de equipamiento dotacional.

### USOS Y TIPOLOGÍAS

El uso residencial que se establecerá será el de ZONA MIXTA RESIDENCIAL INDUSTRIAL, que, según las Normas Subsidiarias, es en dos plantas, con tipología de viviendas unifamiliares adosadas con usos compatibles de comerciales e industria en todas las categorías menos la 3ª y la 4ª. En cambio, en la Manzana 1 se dispondrá de un uso INDUSTRIAL y se seguirán las Normas Subsidiarias del municipio en este caso, así como la Normativa del Plan de Ordenación Municipal de La Puebla de Almoradiel que, actualmente, está en proceso de tramitación para su aprobación. Se ha considerado necesario añadir algunas modificaciones en la normativa de Uso Industrial para lograr la compatibilidad con el Uso Mixto Residencial Industrial. De igual manera, se han introducido la normativa que se debe tener en cuenta respecto a la Accesibilidad que se da en el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y en el DB-SUA 2, según la recomendación que se da en el informe de los Servicios Centrales de la Consejería de Bienestar Social.

La Ordenanza según las Normas Subsidiarias de La Puebla de Almoradiel para el uso MIXTO RESIDENCIAL INDUSTRIAL y para los viales es la siguiente:

#### “ZONA MIXTA RESIDENCIAL INDUSTRIAL

##### 83. Delimitación.

Comprende las subzonas señaladas en el plano O-2 como RM, donde los usos se simultanean, variando el uso dominante de unas manzanas a otras.

##### 84. Condiciones de alineaciones, ocupación y parcela mínima.

84.1. Las alineaciones oficiales de calle se mantienen como están en la actualidad, permitiéndose su modificación mediante la tramitación de un Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle que comprenda toda la manzana.



En las esquinas se dejarán chaflanes conforme a lo establecido en el artículo 51. La superficie comprendida entre la nueva alineación y la existente actualmente pasará a formar parte de la vía pública.

84.2. No se fija limitación al fondo edificable.

84.3. Cuando se pretenda edificar al amparo del artículo 20.2.2 se deberá justificar la propiedad o derechos sobre los terrenos que permiten considerar como exterior o exteriores las viviendas para las que se solicita licencia.

84.4. Se autorizan los retranqueos sobre la alineación oficial siempre que la zona retranqueada se destine a jardín, zona de recreo o aparcamiento al aire libre y que se mantenga la alineación con el cerramiento de la parcela. Las medianeras al descubierto tendrán tratamiento de fachada.

84.5. Se limita la ocupación máxima para viviendas al 70%.

84.6. No se fija parcela mínima excepto en actuaciones que supongan la construcción, en una o varias fases, de más de cinco viviendas en cuyo caso se establecen los siguientes parámetros urbanísticos:

- Parcela mínima: 150 metros cuadrados.
- Ocupación máxima: 70%.
- Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima por vivienda: 7 metros.

### **85. Condiciones de uso.**

Se autorizan todos los usos excepto el industrial en categoría 3ª y 4ª. Se cumplirán en todos los casos las limitaciones que marcan las Normas Generales.

### **86. Condiciones de volumen.**

#### **86.1. Alturas:**

Se podrán edificar dos plantas, salvo en el tramo de la Avenida de Juan Carlos I comprendido entre la subzona RC-1 y el cruce con el ferrocarril, donde se autorizan tres plantas (3) con las siguientes condiciones:

1. La altura libre mínima en cada planta será de 2,50 metros.

2. La altura libre máxima en planta será de 2,80 metros.

3. La altura máxima será de 7 metros para dos plantas y de 10 metros para tres, medidas desde la cara inferior del alero o último forjado.

4. Se permite la construcción de semisótanos con una altura máxima de 2,50 metros y mínima de 2,00 metros, que no contarán como altura edificada si cumplen el artículo 54.4.

5. Para poder levantar las tres alturas autorizadas será necesario que la calle tenga un ancho igual o mayor a 8.00 metros en toda la longitud de la fachada, o bien sea conseguido modificando la alineación actual conforme al artículo 72.

#### **86.2. Aleros y cubiertas:**

1. La altura máxima de los aleros será de 7,00 y 10,00 metros para dos o tres plantas respectivamente y su vuelo no mayor de 0,50 metros.

2. Los antepechos de cubierta tendrán un máximo de 1,20 metros cuando den a la vía pública, salvo en las zonas afectadas por servidumbre de vistas con otras fincas.

3. La altura máxima de cualquier punto de la cubierta no sobrepasará los 2,20 metros de la cota superior del último forjado, salvo las excepciones del artículo 54.6 y para cubiertas planas en las que el acceso a las mismas tendrá una altura máxima de 2,30 metros medidos desde la cota superior del último forjado a la inferior de la cubrición de dicho acceso. Cuando se haya edificado la máxima altura permitida no se permitirá ningún tipo de cubrición en cubiertas planas.

#### **86.3 Vuelos:**

1. Se permiten vuelos cerrados de acuerdo con el artículo 53 y sin sobrepasar el 50% de la longitud de fachada, sin limitación para los abiertos salvo la separación de 70cm a la medianería.

2. Las rejas en huecos de planta baja no sobrepasarán 0,15 metros del paramento de la fachada.

3.- En el caso de marquesinas, toldos o banderines se estará a lo dispuesto por el artículo 53.3.

### **87. Condiciones estéticas.**

La composición será libre siguiendo los criterios del artículo 65 de estas Normas.”

La ordenanza actual de las NN.SS. para la zona industrial es la siguiente:

### **“ZONA INDUSTRIAL (I)**

#### **88. Delimitación.**

Comprende la zona industrial de nueva creación junto a la zona deportiva I-2, con una superficie aproximada de 35.000 metros cuadrados, de propiedad exclusivamente municipal.

Los terrenos son de propiedad municipal y para su desarrollo será preceptivo la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior que definirá la ordenación y las redes de infraestructura, así como el sistema de tratamiento de residuos y la ubicación de la estación depuradora.

**89. Condiciones de alineación.**

89.1. La edificación podrá retranquearse de la alineación oficial según las necesidades de la industria que se instale.

89.2 Si el retranqueo es en una medianería tendrá un mínimo de 3,00 metros.

**90. Condiciones de uso.**

Se autoriza la industria en todas sus categorías, así como aquellos otros que puedan estar destinados al servicio de la misma, incluso el residencial, con una limitación de 2 viviendas por industria y una superficie construida en vivienda de 300 metros cuadrados.

Se autoriza la carga y descarga y aparcamiento al aire libre en la zona de retranqueo. Sólo podrá usarse como almacén cuando el vallado garantice la invisibilidad desde la vía pública de los materiales almacenados.

**91. Condiciones de volumen.****91.1. Alturas:**

La altura máxima permitida será de 7,50 metros, siendo de aplicación la excepción del artículo 54.6 de las Normas generales, con un máximo de dos plantas.

**91.2. Vuelos:**

1. Se permiten vuelos cerrados de acuerdo con el artículo 53 y sin sobrepasar el 50% de la longitud de fachada, sin limitación para los abiertos salvo la separación de 70 cm. a la medianería.

2. Las rejas en huecos de planta baja no sobrepasarán 0,15 metros del paramento de la fachada.

3.- En el caso de marquesinas, toldos o banderines se estará a lo dispuesto por el artículo 53.3.

**91.3. Aleros y cubierta:**

El vuelo máximo de alero será de 0,50 metros y la altura máxima de cubierta será de 2,80 metros medidos desde la cota superior del forjado o parte superior de las correas si las hubiera.

**92. Condiciones estéticas.**

La composición será libre siguiendo los criterios del artículo 65 de estas Normas.

**82. Tramitación.**

Para la tramitación de licencias en esta zona será preceptivo la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior que definirá la ordenación y las redes de infraestructura, así como el sistema de tratamiento de residuos y la ubicación de la estación depuradora.

No son de aplicación las cesiones a que hace referencia el anexo II."

Sin embargo, por las razones ya explicadas anteriormente, la normativa de la zona industrial debe cambiar para esta ordenación, quedándose de la siguiente manera:

<b>NUEVA ORDENANZA - ZONA INDUSTRIAL</b> (AFECTA A LA MANZANA 1)	
<b>USO</b>	EN ESTA ORDENACIÓN SOLO SE PUEDEN UBICAR LA INDUSTRIA EN SUS CATEGORÍAS 1º Y 2º
<b>USOS COMPATIBLES</b>	AQUELLOS OTROS QUE PUEDAN ESTAR DESTINADOS AL SERVICIO DE LA INDUSTRIA, TERCARIOS Y DOTACIONAL
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	500 m <sup>2</sup> *
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA</b>	80% *
<b>EDIFICABILIDAD</b>	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> *
<b>FONDO</b>	No se establece
<b>RETRANQUEOS</b>	La edificación podrá retranquearse de la alineación oficial según las necesidades de la industria que se instale. Si el retranqueo es en una medianería tendrá un mínimo de 3,00 m.
<b>Nº DE PLANTAS</b>	2 PLANTAS
<b>ALEROS</b>	ALTURA MÁXIMA DE 10 m A ALERO
<b>VUELOS</b>	No se fijan restricciones de aleros exceptuando lo establecido al respecto en el <i>Código de accesibilidad de CM, Anexo 1</i> y en el DB-SUA 2, apartado 1.1. <i>Impacto con elementos fijos.</i> #

\*Nota: Son valores que se han considerado necesarios establecer para la nueva ordenación.

#Nota: Se deberá tomar en cuenta el cumplimiento de las condiciones de Accesibilidad que se establecen en los artículos 11, 12 y 13 de la Ley ACC y desarrolladas en las secciones I y II del Capítulo III del Código ACC, así como las determinaciones establecidas en el DB SUA 9.



De igual manera, se cambiarán algunos aspectos de las ordenanzas existentes en las NN.SS. de La Puebla de Almoradiel que tienen que ver con el equipamiento dotacional y las zonas verdes. Se quedarán de la siguiente manera:

<b>ORDENANZA - EQUIPAMIENTO DOTACIONAL</b> ( AFECTA A LA MANZANA 3)	
<b>USO</b>	EDUCATIVO, CULTURAL, ADMINISTRATIVO Y ASISTENCIAL
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	No se establece
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA</b>	80%
<b>EDIFICABILIDAD</b>	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>FONDO</b>	No se establece
<b>RETRANQUEOS</b>	No se fija retranqueo mínimo
<b>Nº DE PLANTAS</b>	3 PLANTAS
<b>ALEROS</b>	ALTURA MÁXIMA DE 12 m
<b>VUELOS</b>	No se fijan restricciones de aleros exceptuando lo establecido al respecto en el <i>Código de accesibilidad de CM, Anexo 1</i> y en el DB-SUA 2, apartado 1.1. <i>Impacto con elementos fijos.*</i>

\*Nota: Se deberá tomar en cuenta el cumplimiento de las condiciones de Accesibilidad que se establecen en los artículos 12 y 13 de la Ley ACC y desarrolladas en las secciones I y II del Capítulo III del Código ACC, así como las determinaciones establecidas en el DB SUA 9.

<b>ORDENANZA DE ZONAS VERDES</b> (AFECTA A LA MANZANA 4)	
<b>SU USO SE VINCULA EN NORMA A PARQUES, PLAZAS, PASEOS Y JARDINES (LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA PUEBLA DE ALMORADIEL NO ESPECIFICA UNA ORDENANZA DE ZONAS VERDES)</b>	LOS DEFINE COMO ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES CON ENTIDAD PROPIA RESPECTO A TODO EL MUNICIPIO, AÚN CUANDO POR SU ENCLAVE PRESTEN MAYOR SERVICIO A UNA DETERMINADA ZONA. APARTE DICE QUE TENDRAN LA MISMA CONSIDERACIÓN LOS ESPACIOS LIBRES SURGIDOS COMO CONSECUENCIA DE CUALQUIER PLAN ESPECIAL O ESTUDIO DE DETALLE
<b>PROPUESTA DE ORDENANZA DE ZONAS VERDES EN EL P.E.R.I. DE LA UE-7</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- LAS ÚNICAS EDIFICACIONES AUTORIZABLES SERÁN LAS VINCULADAS A LAS ACTIVIDADES CULTURALES Y DE OCIO AL AIRE LIBRE, Y LAS CONCESIONES MUNICIPALES PARA CASSETAS DE BEBIDAS Y ALIMENTOS.</li> <li>- LA OCUPACIÓN MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES SERÁ DEL CINCO POR CIENTO (5 %) DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL PARQUE.</li> <li>- LA ALTURA MÁXIMA DE ESTAS EDIFICACIONES SERÁ DE CUATRO METROS.</li> <li>- SE PERMITIRÁ LA INSTALACIÓN DE JUEGOS INFANTILES Y PISTAS DEPORTIVA AL AIRE LIBRE.</li> <li>-SERÁ OBLIGATORIA LA APLICACIÓN DE LA ORDEN VIV/564/2010, EN PARTICULAR, LO REFERENTE AL <i>CAPÍTULO IV. ÁREAS DE ESTANCIA.</i></li> </ul>

### SISTEMA VIARIO

La Ordenanza de las NN.SS. para los viales es la siguiente:

#### “NORMAS GENERALES PARA LOS VIALES

##### 9. Definición.

Los viales son los terrenos dedicados a la circulación rodada de vehículos, los aparcamientos, la red de itinerarios peatonales y las zonas de peatonalidad limitada.

La tipología y estándares mínimos que se dan son de aplicación en las vías que se hagan nuevas y en la remodelación de las existentes.

##### 10. Clasificación.

A efectos de aplicación de estas normas los viales se clasifican en:

##### 10.1. Vías interurbanas:

Comprenden las carreteras nacionales, comarcales y en general las que sirven de enlace entre distintos núcleos urbanos.



En estas vías son aplicables la Ley de Carreteras de 19.12.74 y las disposiciones del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en cuanto a diseño, construcción, conservación, zonas de influencia y protección y reservas de suelo.

#### 10.2. Calles colectoras:

La misión es distribuir el tráfico en el interior del núcleo. Calzada > o igual a 10m. Acera > o igual a 1m.

#### 10.3. Calles de reparto:

Sirven de acceso a las edificaciones contiguas a ellas. Calzada > o igual a 8m. Acera > o igual a 1m.

#### 10.4. Aparcamiento de vehículos:

Se entiende por tal un espacio de 2,20 m por 4,50 m mínimo, con acceso libre suficiente para su uso.

### 11. Características de los viales.

#### 11.1. Vías interurbanas:

Serán las que fije la D.G.C. del MOPT.

#### 11.2. Calles colectoras:

Calzada igual o mayor a 10 m. Acera igual o mayor a 1 m.

#### 11.3. Calles de reparto:

Calzada igual o mayor a 8 m. Acera igual o mayor a 1 m."

La división de los viales las hace en función de la anchura de las calzadas y las calles quedándose las calles colectoras con una anchura total de 12 m y las calles de reparto con 10 m. Sin embargo, según el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y la Orden VIV/564/2010, el paso mínimo que debe haber en las aceras debe ser de 1,80 m. Igualmente, se debe añadir el ancho de las plazas de aparcamiento que se añaden, siendo un ancho de 2,20 m para plazas de aparcamiento en línea y 5 m en plazas de aparcamiento en batería. Por lo tanto, se deben redistribuir las dimensiones de calzada y de acerado, reduciéndose el ancho de calzada por una mayor dimensión de las aceras para lograr el cumplimiento de la normativa ya mencionada y la inclusión de plazas de aparcamiento obligatorias. Las calles no se han clasificado por medidas, sino por la definición de calle colectoras y calle de reparto según la normativa. La dimensión de la calle colectoras, que es la calle VINO es de 13 m, siendo la calzada de 8 m y la nueva acera proyectada de 2 m de ancho, dejando el espacio libre necesario para cumplir con la accesibilidad, mientras que las NN.SS. le dan una anchura mínima de 12 m a las calles colectoras. De igual manera, las calles de reparto tienen marcada una anchura de 10 m, y la anchura mínima de calle de reparto que se da en esta Modificación Puntual es de 10,20 m. Los cambios que se recomiendan en la normativa, de acuerdo también con el Informe de los Servicios Centrales de la Consejería de Bienestar es el siguiente:

### 11. Características de los viales.

#### 11.1. Vías interurbanas:

Serán las que fije la D.G.C. del MOPT.

#### 11.2. Calles colectoras:

Calzada igual o mayor a 8 m.  
Acera con ancho mínimo de paso de 1,80 m.

#### 11.3. Calles de reparto:

Calzada igual o mayor a 6 m.  
Acera con ancho mínimo de paso de 1,80 m.

ESQUEMAS DE VIALES PROYECTADOS (ASUMEN LOS USOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS)		
<b>CALLE A DE 14,4 m (CALLE DE REPARTO)</b>	ANCHO TOTAL	14,40 m
	APARCAMIENTO	2,20 m
	CALZADA LIBRE DE APARCAMIENTO	8,00 m
	ACERAS	2,00 m y 2,20 m
<b>CALLE B DE 12,5 m (CALLE DE REPARTO)</b>	ANCHO TOTAL	12,50 m
	CALZADA LIBRE DE APARCAMIENTO	8,00 m
	ACERAS	2,50 m y 2,00 m



<b>CALLE C DE 10,7 m (CALLE DE REPARTO)</b>	ANCHO TOTAL	10,70 m
	CALZADA LIBRE DE APARCAMIENTO	6,50 m
	ACERAS	2,00 m y 2,20 m
<b>CALLE D DE 15,50 m (CALLE DE REPARTO)</b>	ANCHO TOTAL	15,50 m
	APARCAMIENTO	5,00 m
	CALZADA LIBRE DE APARCAMIENTO	8,00 m
	ACERAS (SOLO EN UN LADO)	2,50 m
<b>CALLE D DE 10,20 m (CALLE DE REPARTO)</b>	ANCHO TOTAL	10,20 m
	CALZADA LIBRE DE APARCAMIENTO	8,00 m
	ACERAS (SOLO EN UN LADO)	2,20 m
<b>CALLE VINO DE 13 m (CALLE COLECTORA)</b>	ANCHO TOTAL	13,00 m
	APARCAMIENTO	2,20 m
	CALZADA LIBRE DE APARCAMIENTO	8,00 m
	ACERAS	2,00 m en la zona nueva proyectada y 0,80 m en la parte fuera de la Unidad de Ejecución

La red viaria está definida y acotada en los planos de ordenación urbanística:

La calle A tiene un ancho de 14,40 metros, con una calzada de doble sentido de 8,00 metros de ancho, con aparcamientos en línea de 2,20 metros de ancho y con aceras de 2 metros al lado de la zona verde y 2,20 al lado de los edificios.

La calle B tiene un ancho de 12,50 metros (continuación de la calle Dulcinea ya existente), con una calzada de doble sentido de 8,00 metros de ancho y acerados de 2,50 metros y 2,00 metros respectivamente.

La calle C tiene un ancho de 10,70 metros, con una calzada de doble sentido de 6,50 metros de ancho, con aceras de 2,00 metros a un lado y 2,20 a otro lado.

La calle D se divide en dos partes: una que arranca desde la Calle Vino con un ancho de 15,50 metros, con calzada de doble sentido de 8,00 metros de ancho, aparcamientos en batería con 5,00 metros de ancho y acera de 2,50 metros en un lado y acabado en bordillo en el límite de la actuación que queda más cercano a la carretera CM-410; y otra parte que continúa esta calle hasta la Calle Otumba, con un ancho de 10,20 metros, con calzada de doble sentido de 8,00 metros de ancho, acera de 2,20 metros en un lado y acabado en bordillo en el límite de la actuación que queda más cercano a la carretera CM-410.

En el tramo que queda afectada la calle Vino dentro de la actuación se mantendrá el ancho total de 13,00 metros con un acerado de 2,00 metros y aparcamientos en línea de 2,20 metros, quedando el resto para calzada. El tramo de la calle Otumba afectado por la actuación tendrá un ancho de 10,00 metros con un acerado de 2,00 metros y el resto calzada.

#### APARCAMIENTOS

La previsión de plazas de aparcamiento en sectores de uso global industrial será de 1 plaza por cada 400 metros cuadrados de techo potencialmente edificable según el artículo 21.5 del Reglamento de Planeamiento 248/2004.

$33.472,32 * 1 / 400 = 84$  PLAZAS. Se dejarán 96 plazas.

Una de cada 40 plazas estará condicionada para personas con movilidad reducida (3 plazas).

EXISTEN 96 PLAZAS EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N°7 Y 3 DE ELLAS SON PARA PERSONAS DE MOVILIDAD REDUCIDA.

#### CESIONES

CESIONES	
<b>VIALES</b>	10.795,85m <sup>2</sup>
<b>ZONAS VERDES</b>	5.057,66 m <sup>2</sup>
<b>DOTACIONAL</b>	1.200 m <sup>2</sup>
<b>10 % DE LUCRATIVO</b>	3.080,16 m <sup>2</sup>

#### ESTIMACIÓN DE LA DENSIDAD POBLACIONAL EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

Para la realización del cálculo de la densidad poblacional se tomará en consideración el artículo 13 de la disposición preliminar del TRLOTAU, según Informe de la Comisión Provincial. Según este artículo,



la densidad poblacional se calculará a razón de 3 habitantes por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales. Se prevén 6.156,65 m<sup>2</sup> edificables residenciales.

$$6.156,65 \text{ m}^2 \times 3 \text{ hab.} / 100 \text{ m}^2 = 184,70 \text{ hab.}$$

Dado que el artículo 13 define la densidad poblacional como el índice de habitantes por hectárea y que el ámbito de actuación se desarrolla en 5,056 Ha:

$$184,70 \text{ hab.} / 5,056 \text{ Ha} = 36,53 \text{ hab./Ha}$$

De acuerdo al cálculo realizado la densidad poblacional de esta Unidad de Ejecución será de 37 hab/Ha, englobándose, según el artículo 13 de la disposición preliminar del TRLOTAU, en un nivel de densidad muy baja, al estar por debajo de los 40 hab./Ha.

#### DELIMITACIÓN UNIDADES DE ACTUACIÓN Y ESTUDIOS DE DETALLE

Se define toda la actuación como 1 sola unidad de ejecución. Todas las cesiones y condiciones son idénticas en todo el ámbito del sector. Conforme a los artículos 72 a 75 del Reglamento de Planeamiento podrán presentarse estudios de detalle para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

#### 6.5. DEFINICIÓN Y CÓMPUTO DE SISTEMAS LOCALES DE DOTACIONES.

Según se establece en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) tenemos las siguientes reservas mínimas de suelo con destino público:

1/3 de la superficie total ordenada: 16.854,65 m<sup>2</sup>.

–Superficie de Viario: 10.795,85 m<sup>2</sup>.

–Superficie de Zonas Verdes: 10% de la superficie ordenada, esto es 5.056,40 m<sup>2</sup>. Sin embargo, se han dejado 5.057,66 m<sup>2</sup>.

–Superficie de Cesión Dotacional: resto necesario para cumplir con el tercio de reservas mínimas. Lo necesario serían 1.001,14 m<sup>2</sup>. Sin embargo, se han dejado 1.200 m<sup>2</sup> de equipamiento dotacional.

De esta manera, la superficie total de cesiones que se han dejado es de 17.091,64 m<sup>2</sup>. Por lo tanto, cumplimos con las reservas mínimas de suelo con destino público que se deberían dejar.

Igualmente se han explicado en apartados anteriores los mínimos exigibles en zonas de aparcamientos, hasta un total de 96 plazas, 3 de ellas para personas con movilidad reducida.

#### FICHA RESUMEN

NOMBRE	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE BRUTA TOTAL
U. Ejecución 7	46.646 m <sup>2</sup>	50.563,96 m <sup>2</sup>
Superficie de Ampliación de la UE7	3.917,96 m <sup>2</sup>	
Ordenación	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS.	
Gestión	Directa	
Uso Global	INDUSTRIAL	
Coeficientes de Ponderación	Suelo Residencial	1 ua/m <sup>2</sup> t
	Suelo Industrial	0,75 ua/m <sup>2</sup> t
	Suelo Residencial protegido	0,85 ua/m <sup>2</sup> t
<b>Aprovechamiento tipo</b>		<b>0.5178 ua/m<sup>2</sup>s</b>
Unidades de Aprovechamiento	Suelo Residencial	3.076,49 ua
	Suelo Industrial	20.486,75 ua
	Suelo Residencial protegido	2.618,14 ua
Zonas verdes	10% de la superficie bruta de la UE7	5.057,66 m <sup>2</sup>
Equipamiento		1.200 m <sup>2</sup>
Número de plazas de parking	<b>96 plazas proyectadas</b>	
Plazas reservadas para personas con movilidad reducida	3 plazas PMR	
Superficie neta	33.472,32 m <sup>2</sup>	
Edificabilidad neta sobre parcela	Suelo Industrial	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Suelo Residencial	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad total	Suelo Residencial	6.156,65 m <sup>2</sup> t
	Suelo Industrial	27.315,67 m <sup>2</sup> t
Densidad Poblacional	37 hab./Ha	
Criterios de Sectorización	1 Unidad de Ejecución	

La Puebla de Almoradiel, 19 de junio de 2019.–El Alcalde, Alberto Tostado Cicuéndez.

N.º I.-3249