

**INNOVACIÓN MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN SS DE  
PLANEAMIENTO DE SOCUELLAMOS (CIUDAD REAL)**

**Reclasificación de una Zona de Suelo Rústico como SECTOR  
DE SUELO URBANIZABLE "S-1" Paseo de los Mártires, y  
ORDENACIÓN DETALLADA (OD) de dicho Sector**

*noviembre de 2009*



**DOCUMENTO MODIFICATORIO.-**  
**Reclasificación de una Zona de Suelo Rústico como SECTOR**  
**DE SUELO URBANIZABLE "S-1" Paseo de los Mártires**



## MEMORIA

### 1.- OBJETO

El presente documento de INNOVACIÓN MODIFICACIÓN PUNTUAL de las NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO de SOCUELLAMOS (Ciudad Real) tiene por objeto la modificación de las determinaciones que las referidas NN SS contienen para una franja de terrenos aneja al actual Suelo Urbano en la confluencia del final del paseo de los Mártires y el inicio de la carretera de Pedro Muñoz.

Hay que decir que el Municipio de Socuéllamos está en proceso de revisión de su Planeamiento Municipal, y que las determinaciones que aquí se fijarán están ya recogidas en el nuevo POM en trámite de aprobación, integradas en la trama urbana de los Sectores que se plantean como desarrollo de la población.

Sin embargo, toda vez que la presente innovación comenzó a tramitarse con una antelación significativa respecto al POM, el Ayuntamiento decidió que el trámite del Sector que nos ocupa siguiera su tramitación por separado y adelantado.

Actualmente la practica totalidad de los terrenos objeto de la Innovación son Suelo Rustico, y están dentro de una amplia banda de terrenos que las NN SS contemplaban alrededor de todo el suelo urbano de la población como de PROTECCIÓN. Ahora bien, dada la legislación vigente en la fecha de aprobación de las NN SS, esta protección debe entenderse como "urbanística" VISADO los efectos de preservarla de los procesos A LOS EFECTOS DE LAS MODIFICACIONES PUNTUALES incontrolados frecuentes en las periferias de las poblaciones.

Los terrenos mencionados están separados del Paseo de los

Mártires por una banda de 30 m. de profundidad que actualmente están ya clasificados como Suelo Urbano.

En vértice sur-este del nuevo Sector que se pretende implantar hay construidas y en funcionamiento, con una antigüedad superior a veinte años, unas naves de tipo industrial que, según documentación obrante en el Ayuntamiento cuentan incluso con Licencia, a pesar de estar dentro del suelo "protegido". En adelante denominaremos a éstos terrenos "zona de excepción" para referirnos a los mismos.

El alcance de la presente INNOVACIÓN MODIFICACIÓN PUNTUAL de las NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO de SOCUELLAMOS (Ciudad Real) que se propone es por lo tanto la siguiente:

- Se reclasifican la totalidad de los terrenos objeto de la Innovación, pasando de ser Rustico a Urbanizable, y simultáneamente se delimita el ámbito del Sector (Primera parte del Documento)
- Se reclasifican los terrenos incluidos dentro de la denominada "zona de excepción", pasando de ser suelo rústico a suelo urbano, asumiendo el nuevo Sector las cesiones que correspondientes (Primera parte del Documento) .
- Se formula la Ordenación Detallada (OD) del Sector, al nivel que definen la TRLOTAU y su Reglamento de Planeamiento, de forma que para el futuro desarrollo del PAU mismo sea posible asumir directamente por el Agente Urbanizador dicha Ordenación Detallada, sin necesidad de redactar el planeamiento parcial (Segunda parte del Documento)



## 2.- FUNDAMENTOS LEGALES

la TRLOTAU, en su Art. 39 fija la posibilidad y el procedimiento de innovación de los Planes

*Artículo 39. El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes.*

*1. 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. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales, conforme a lo dispuesto en las letras B), b) y C) del artículo 17.*

*2. Toda innovación de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.*

*3. La innovación de un Plan que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.*

*4. Las alteraciones de los Planes que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que anteriormente era de otro tipo deberán cumplir lo dispuesto en los números 1 y 2 de este mismo artículo, previendo las obras de urbanización necesarias y las aportaciones al patrimonio municipal de suelo*



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 13.11.2009 con el número 200910270

*suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen.*

*5. La innovación de los Planes que legalice actuaciones urbanísticas irregulares deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares legales de calidad de la ordenación, requiriendo en todo caso previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.*

*6. Los Planes calificarán como suelo dotacional las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario, salvo que, previo informe de la Consejería competente por razón de la materia, se justifique la innecesariedad del destino del suelo a tal fin, en cuyo caso se destinará éste a otros usos públicos o de interés social.*

*7. La aprobación de Planes que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por la Administración de la Junta de Comunidades solo será posible si se cumplen las siguientes reglas:*

*a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.*

*b) Son modificables, mediante ~~Planes Parciales o Especiales de~~ Reforma Interior de aprobación ~~municipal~~, con las salvedades expresadas en el número ~~1~~ del artículo ~~38~~, las determinaciones correspondientes a la ordenación detallada previstas en el número 2 del artículo 24.*



*Son modificables mediante Plan Parcial o Especial de Reforma Interior las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural contempladas en el número 1 del artículo 24, en la*

*forma establecida en el número 2 del artículo 38.*

*c) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el número 1 del artículo 6 y de los estándares legales de calidad.*

*8. Los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior modificadorios de los Planes de Ordenación Municipal deberán contener la documentación complementaria siguiente:*

*a) Justificación detallada de la modificación, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto del sector y su entorno inmediato, con especial referencia a las infraestructuras y dotaciones correspondientes a la ordenación estructural.*

*b) Planos de la ordenación detallada del sector y de sus inmediaciones, que demuestren gráficamente la mejora de la ordenación en un contexto espacial más amplio.*

*Si la propuesta implica variaciones en las infraestructuras o dotaciones correspondientes a la ordenación estructural, además, nuevo plano de la ordenación, a igual escala que el del Plan de Ordenación Municipal y referido a la total superficie del núcleo de población, barrio o unidad geográfica urbana afectada, existente o en proyecto, sin excluir sus ensanches potenciales.*

*c) Estudio de impacto ambiental ~~si se pretende~~ la reclasificación de suelo rústico.*



*9. Las modificaciones de cualquier Plan que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán comprender la documentación prevista en el número anterior.*

*Todo Plan que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.*

Por su parte el Reglamento de Planeamiento, en su Título Tercero, artículos 113 a 122 recoge, de forma detallada y precisa el procedimiento para la Innovación de la Ordenación Territorial y Urbanística.

*Artículo 119. Modificación de la ordenación urbanística (OU).*

*1. Toda reconsideración de los elementos del contenido de la ordenación urbanística (OU) no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.*

*2. El Plan de Ordenación Municipal (POM) deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones de la ordenación estructural (OE) y de la detallada (OD).*

*A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del Plan de Ordenación Municipal (POM) tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas.*

*3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando se refiera a elementos propios del Plan de Ordenación Municipal (POM) deberá respetar las siguientes reglas:*

*a) Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del Plan o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación de éste que implique el destino a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.*

*b) No podrá tramitarse modificación alguna que afecte a determinación propia del Plan de Ordenación Municipal (POM)*



*una vez expirado el plazo por éste señalado o del fijado en cualquier otra forma para su revisión.*

*Artículo 120. Condicionantes para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística (OU).*

*1. Toda innovación de la ordenación establecida por un instrumento de ordenación urbanística (OU) que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para:*

*a) Mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares de calidad de la ordenación previstos en este Reglamento.*

*b) Mantener las posibilidades de acceso real a la vivienda.*

*2. Las alteraciones de la ordenación urbanística (OU) que clasifiquen como suelo urbano no consolidado (SUNC) o urbanizable (SUB) el que previamente fuera rústico (SR) deberán cumplir lo dispuesto en el número 1 letra a) de este mismo artículo, previendo*

*las obras de urbanización necesarias y las aportaciones al patrimonio municipal de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen.*

*En todo caso, la reclasificación de suelo rústico (SR) exige estudio y declaración o informe de su impacto ambiental, efectuada por el órgano competente conforme a la legislación aplicable, sin perjuicio de la excepción prevista en los artículos 57.2.c) y 89 de este Reglamento.*

*El suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) no podrá ser objeto de reclasificación a través de figuras de planeamiento de desarrollo, requiriendo, por tanto, la correspondiente modificación del planeamiento municipal que*



*justifique la pérdida de los valores en que en su día le hicieron merecedor de protección.*

*3. La innovación de la ordenación urbanística (OU) que regularice actuaciones urbanizadoras irregulares deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística. Para ello, deberá delimitar un área territorial homogénea que cumpla los estándares legales de calidad de la ordenación y, en la medida de lo posible, las condiciones de sectorización pudiendo clasificarse como suelo urbanizable (SUB) o incluso como urbano no consolidado (SUNC) integrado en una unidad de actuación (UA).*

*En todo caso tal innovación requerirá informe previo favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.*

*La regularización que se lleve a efecto no eximirá a los propietarios afectados ni de su obligación de hacer frente a las cargas legales y asumir los gastos de urbanización, ni de obtener la preceptiva licencia de legalización de los edificios.*

*4. Los Planes calificarán como suelo dotacional las parcelas cuyo destino efectivo*

*precedente haya sido el uso docente o sanitario salvo que, del informe que al efecto*

*deberá emitir la Consejería competente por razón de la materia, resulte su desafectación al uso o servicio público al que estaban destinados o se justifique su innecesariedad del destino del suelo a tal fin, en cuyo caso se destinará a otros usos dotacionales públicos o, excepcionalmente, a viviendas de protección pública.*

*5. La innovación del Plan que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos ~~requerirá~~ **requerirá** ~~previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo~~ **previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo** ~~y deberá~~ **y deberá** ~~garantizar las características morfológicas que permitan el~~ **garantizar las características morfológicas que permitan el** ~~correcto uso y disfrute por los~~ **correcto uso y disfrute por los** ~~ciudadanos.~~ **ciudadanos.***

*En cualquier caso, una innovación de este tipo exigirá dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.*

*6. La innovación realizada a través del instrumento de ordenación integrado en un Programa de Actuación*



*Urbanizadora (PAU) sobre la totalidad de un área de reparto (AR) definida en el Plan de Ordenación Municipal (POM), bien por la redelimitación de la superficie de la misma al establecerse definitivamente el ámbito de ejecución en virtud de lo previsto en el artículo 114.2 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, o bien por la modificación del uso global mayoritario o de la edificabilidad global atribuida por el planeamiento municipal, comportará un reajuste en la definición del aprovechamiento tipo (AT) que, en ningún caso, podrá diferir en más de un 15 % del previsto por el planeamiento.*

*7. En virtud de lo establecido en el artículo 110.1 y concordantes de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en ningún caso se considerará innovación del planeamiento la disposición en la ordenación detallada que acompañe al Programa de usos pormenorizados diferenciados, incluso la incorporación de un porcentaje de viviendas sujetas a un régimen de protección pública, siempre que se mantenga el uso global mayoritario establecido por el Plan municipal. En consecuencia, bastará con realizar el proceso de equidistribución en el ámbito objeto de la actuación mediante la aplicación de los coeficientes correctores correspondientes definidos en el artículo 34.2 de este Reglamento.*

*Artículo 121. Documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística (OU).*

*Las innovaciones que se propongan en los instrumentos de ordenación urbanística (OU) deberán contener la misma documentación que el instrumento cuyas determinaciones alteren, con las siguientes particularidades:*

*1. En la memoria informativa y justificativa:*

*a) Justificación detallada de la modificación, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto*



*del sector (S) y su entorno inmediato, con especial referencia a la red básica de dotaciones.*

*b) Justificación de que la mejora pretendida respeta, complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.*

*2. En los planos de ordenación:*

*a) En su caso, plano de ordenación en que se delimite el nuevo espacio reformado y los colindantes modificados ajustándose a los criterios de racionalidad, debiendo justificarse en todo caso, su coherencia desde el punto de vista de la óptima integración de la ordenación que deban establecer en el entorno inmediato.*

*En el caso en que las modificaciones de cualquier Plan afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán comprender planos de ordenación detallada (OD) conjunta del ámbito afectado y de sus inmediaciones, que demuestren gráficamente la mejora de la ordenación en un contexto espacial más amplio.*

*b) Juego de planos comparativos en los que se contraste la nueva ordenación del ámbito delimitado y la anterior.*

*c) Plano de refundición de la nueva ordenación prevista por la innovación correspondiente y de la prevista por el Plan de Ordenación Municipal (POM) vigente a nivel de ordenación estructural (OE).*

*3. Estudio de impacto ambiental si el plan o su modificación reclasifica suelo rústico (SR) sin perjuicio de la excepción establecida en los artículos 57.2.c) y 89 de este Reglamento.*

*4. Documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.*



### 3.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

Aunque el Municipio de Socuéllamos inició recientemente el proceso de Revisión del vigente Planeamiento de ámbito Municipal, la dinámica actual del proceso urbanizador llevó a que se haya presentado en el Ayuntamiento, por parte de MAJOISA, S.L. como Agente Urbanizador, una CONSULTA PREVIA al objeto de reclasificar una zona del suelo rústico aneja al actual Suelo Urbano Consolidado.

Ahora bien el suelo sobre el que se pretende actuar está incluido dentro de una corona perimetral al suelo urbano, que tiene el carácter de SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO según las NN SS vigentes.

Dado que las actuales Normas Subsidiarias son anteriores a la entrada en vigor del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo de Castilla la Mancha (TRLOTAU), ésta protección no tiene carácter de protección ambiental, sino urbanístico.

Por ello el Ayuntamiento ha decidido formular la presente INNOVACIÓN MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN SS DE PLANEAMIENTO, como el instrumento procedente para cambiar la Ordenación Estructural, en lo que se refiere exclusivamente a los terrenos afectados por dicha innovación.

Este desarrollo urbanístico, llevado a cabo recientemente en el Municipio de Socuéllamos de conformidad con las determinaciones de la vigentes NN SS, ha tenido la consecuencia de colmar el centro de la población, con la construcción fuertemente de vivienda plurifamiliar en altura, pero dejando sin suelo al municipio para edificar vivienda unifamiliar en barrios de densidad media y/o baja.



A su vez, en las zonas próximas al núcleo originario del pueblo, se han consolidado franjas estrechas de suelo, de escasa profundidad, adosadas a las calles establecidas a partir de las antiguas salidas de la población, originado el clásico efecto de fondos de manzana vacantes.

En el caso que nos ocupa, se da circunstancia de que los terrenos se encuentran mas próximos al centro que una zona en la que el Ayuntamiento ha concentrado una muy importante Dotación de equipamientos Deportivos y Recreativos. Además el Ayuntamiento pretende aprovechar éste desarrollo para completar de forma significativa los servicios urbanísticos de toda esta parte de la población.

Por ello es procedente iniciar el proceso, que el nuevo POM planteará con carácter general para toda la población, de completar con nuevos desarrollos la trama urbana en las zonas semi urbanas de la periferia.

Como queda dicho, la gran mayoría de los terrenos afectados por la presente innovación son Suelo Rustico, excepto unas pequeñas penetraciones, actualmente de Suelo Urbano, que se proponen para dar salida a la nueva trama urbana del Sector hacia el paseo de los Mártires, que es la principal vía de conexión con el resto de la población.

### 3.1.- COMPATIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN CON LOS PRINCIPIOS CONTENIDOS EN EL R.D.L. 2/2008, de 20 de Junio



Los Art. 2 Principio de desarrollo territorial sostenible, y Art 3 Ordenación del territorio A LOS EFECTOS DE LA LEGISLACIÓN, establecen los criterios que han de inspirar los desarrollos urbanísticos y de ordenación del suelo.

En el caso que nos ocupa, aunque el desarrollo se realiza de conformidad con lo regulado por la TRLOTAU, mediante la intervención de Agente Urbanizador, la transformación del suelo tiene como fin el interés general, y se realiza según el principio del desarrollo sostenible.

Especialmente se indica que el desarrollo tiene como una de sus finalidades el dotar de suelo destinado a dar respuesta, de forma efectiva , al derecho de los ciudadanos de disponer de una vivienda digna, mediante la urbanización del suelo destinado a dicho fin, del que ahora carece el Municipio.

Igualmente, el planteamiento del presente desarrollo garantiza la dirección y control por las Administraciones Públicas del proceso urbanístico, la participación de la comunidad en las plusvalías generadas, y el derecho a la información de los ciudadanos y de las entidades representativas de los intereses afectados por el proceso urbanizador.

### 3.2.- REGIMEN ACTUAL DE LOS TERRENOS

Las Normas Urbanísticas de las NN SS establecen para este suelo las siguientes determinaciones

*El artículo 222 .- Suelo no urbanizable protegido*

*Solamente se autorizarán edificaciones destinadas a las explotaciones agrícolas en forma de ~~almacén para productos hortícolas, aperos de labranza, etc.~~ Prohibiéndose expresamente el uso de vivienda.*



Lo citado constituye al única determinación contenida en las NN SS para éste tipo de suelo, de donde se deduce que la protección tiene carácter exclusivamente de control del desarrollo urbanístico, sin afectar a cuestiones medio ambientales.

### 3.3.- NUEVO REGIMEN QUE SE PROPONE

Se plantea en la presente Innovación un Sector de Suelo Urbanizable de 115.151,00 m<sup>2</sup>, con una delimitación y un trazado homogéneo, e integrado en el continuo urbano de su entorno.

Aunque el nuevo Sector contará con la superficie antes dicha, a los efectos de los cálculos de las cesiones y del aprovechamiento, computarán igualmente los 1.751,22 m<sup>2</sup> que comprende la que hemos denominado "zona de excepción". Estos terrenos pasan a ser SUELO URBANO CONSOLIDADO, con uso característico Residencial Unifamiliar (RU), con las mismas condiciones de aprovechamiento que el resto de los solares del Sector, y Uso Industrial compatible.

A continuación se muestra un cuadro comparativo de las superficies que resultan del hecho de incluir la "zona de excepción" en el cómputo de las superficies

	Sector neto	Sup.incluyendo zona excepción
SUPERFICIE TOTAL m <sup>2</sup>	115.151,00	116.902,22
Densidad máxima viv/Ha	30	30
Nun. Máximo viviendas	345,45	350,71
Edificabilidad bruta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,6	0,6
Edificabilidad total resultante m <sup>2</sup>	69.090,60	70.141,33
Cesión Zona Verde m <sup>2</sup> (Art 31)	1.751,10	11.690,22
Cesión Dotacional m <sup>2</sup> (Art 31)	10.818,12	14.028,27



En la ficha que se adjunta se fijan los metros del aprovechamiento lucrativo, así como las cesiones que corresponden realizar al Ayuntamiento en los conceptos que fija el Art 31 de la TRLOTAU, la cesión del 10 % del Aprovechamiento, y la atribución del suelo que es necesario destinar a vivienda con algún régimen

de Protección Pública.

No es necesario establecer reserva adicional de Espacios Libres de Sistemas Generales en base a la argumentación que figura en el apartado correspondiente de la Ordenación Detallada que forma parte del presente documento.

### 3.4.- CUMPLIMIENTO DEL ART. 40 DEL T.R. DE LA LOTAU (Ley 2/2009, de 14 de mayo de 2009)

La presente innovación Modificación Puntual de las NN SS computa a los efectos de lo que establece el artículo 40 de la Ley 2/2009, de 14 de mayo de 2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo, mediante la que se modifica el Texto Refundido de la LOTAU (DOCM nº 98, de 25 de mayo de 2009), relativo a la *Revisión de los Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística: Concepto y Procedencia*



**FICHA DEL SECTOR: DETERMINACIONES DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO**

<b>SECTOR DE SUELO URBANIZABLE "S-1" Paseo de los Martires</b>	
	
Superficie del Sector:	115.151,00 m2
Uso característico:	Residencial unifamiliar (RU) Residencial plurifamiliar (RP)
Edificabilidad bruta:	0,60 m2/m2
Densidad máxima:	30 viv/ha
Edificabilidad total resultante	69.090,60 m2 techo
Número máximo viviendas	345
Parcela mínima:	140 m2
Cesiones	<div style="text-align: center;">  <p><b>COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA</b> DEMARCACION DE CIUDAD REAL 13.11.2009 - 200910270 <b>VISADO</b></p> </div>
- zona verde	
- dotacional	14.028,27 m2
Aprovechamiento que Corresponde al Ayuntamiento	10 % del Aprovechamiento tipo del Area de Reparto
Edificabilidad destinada a VPP	Art 24.3.b) de TRLOTAU
Zona de excepción	Mismo datos del aprovechamiento que los solares del Sector

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 13.11.2009 con el número 200910270

**ORDENACIÓN DETALLADA.-**  
**Reclasificación de una Zona de Suelo Rústico como SECTOR**  
**DE SUELO URBANIZABLE "S-1" Paseo de los Mártires**



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 13.11.2009 con el número 200910270

#### 4.- ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR

Se desarrolla a continuación, de forma pormenorizada la Ordenación Detallada (OD) del área completa, con su ordenación correspondiente, la previsión de los servicios, y las determinaciones urbanísticas explícitas.

##### 4.2.- FUNDAMENTOS LEGALES

El Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, fija la determinaciones de la ordenación detallada

*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).*

*2. Delimitación de las áreas de reparto (AR) y fijación del aprovechamiento tipo (AT) correspondiente en los municipios de más de 10.000 habitantes de derecho.*

*3. Para el conjunto del suelo urbano trazado pormenorizado de las vías de comunicación, con precisión de la anchura de los viales y señalamiento de las alineaciones y rasantes, y la delimitación perimetral de los espacios públicos y de los sistemas locales integrados por las reservas dotacionales para zonas verdes y equipamientos de carácter local.*



*Igualmente se detallarán las características de los enlaces con la red de sistemas generales (SG) prevista en el Plan de Ordenación Municipal (POM).*

*Sin perjuicio de la reserva de suelo dotacional para absorber los eventuales déficits existentes, el dimensionado de las reservas de suelo con destino dotacional público deberá justificarse por relación a los estándares dotacionales mínimos establecidos en los artículos 21 y 23 de este Reglamento, y será independiente de la reserva de suelo dotacional correspondiente a los sistemas generales (SG).*

*4. Esquema y trazado de las galerías y redes generales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que el Plan de Ordenación Municipal (POM) hubiera previsto, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.*

*5. La división, en su caso, en unidades de actuación (UA), con arreglo a los requisitos establecidos en el artículo 29 del presente Reglamento, señalando para las de 209 rt. 20 - Reglamento de Planeamiento urbanización las condiciones objetivas y funcionales que posibiliten la secuencia lógica de programación de cada una de ellas.*

*6. En el supuesto de que el Plan de Ordenación Municipal (POM) remita a Plan Especial de Reforma Interior (PERI) un área concreta de suelo urbano (SU), el establecimiento de las determinaciones señaladas en los números anteriores se podrá diferir a la formulación de dicho planeamiento especial.*

*7. La parcelación de los terrenos o régimen al que deba ajustarse su parcelación en función de las tipologías edificatorias previstas para cada zona de ordenación urbanística (ZOU).*

*8. En los sectores de suelo urbanizable (SUB) contiguos al suelo urbano (SU) y, como mínimo, en los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo la ordenación urbanística detallada (OD) y el trazado pormenorizado de la trama urbana con el nivel de determinaciones de plan parcial.*

*Todo ello con la finalidad de facilitar la pronta programación de los sectores y excusando la ulterior exigencia de la elaboración del planeamiento de desarrollo.*



*El dimensionado de las reservas de suelo con destino dotacional público deberá justificarse por relación a los estándares dotacionales mínimos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento y será independiente de la reserva de suelo dotacional correspondiente a los sistemas generales (SG).*

*9. El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento por total incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se podrán autorizar obras de mera conservación, así como el correspondiente a las sólo parcialmente incompatibles, en las que se podrán autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen.*



Toda vez que el ámbito pasa a ser Suelo Urbanizable, se desarrolla la Ordenación Detallada al nivel de lo exigido para los Planes Parciales (PP) en el RPLOTAU

## 5. MEMORIA INFORMATIVA (Art 59.1 del Reglamento de Planeamiento)

5.1.- Características geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y análogas.

5.1.1.-Situación .- El Sector "S-1" Paseo de los Mártires se localiza al Noreste del núcleo urbano de SOCUELLAMOS.

Se sitúa en una banda que comprende terrenos situados en las traseras de la parte final izquierda, según se sale de la población, del paseo de los Mártires (antigua carretera de Las Mesas), en su confluencia con la carretera de Pedro Muñoz.

Sus límites abarcan una superficie según reciente medición de 115.151,00 m<sup>2</sup>. Tiene una forma aproximada de polígono pentagonal. Linda al Norte con la carretera de Pedro Muñoz y los restos de una antigua acequia de drenaje, hoy en desuso. Al Sur con el camino prolongación de la calle de la Cruces, por donde discurre el emisario del saneamiento del pueblo. Al Este con las traseras de los solares cuya fachada recae hacia el paseo de los Mártires. Y al Oeste con otras fincas de suelo rustico.

Se accede a los terrenos desde el centro de la población por el paseo de los Mártires, vía de importante flujo circulatorio y de actividad.



3.1.2.- Características físicas.- Es una zona que constituye un ejemplo claro de vacíos dejados por los crecimientos de las periferias, apoyados en los viarios de calles de extra radios y

caminos y carreteras de salidas de la población.

Los terrenos comprendidos dentro del Sector "P-1" tienen unas características físicas semejantes. Así, la mayoría constituyen antiguos terrenos de labor característicos de la periferia de las poblaciones de la Mancha, en algunos casos abandonados y en otros destinados a cercados o huertos familiares.

Geológicamente los terrenos están constituidos por una base de tierra vegetal de entre 40 y 80 cms, bajo la que existe otra de terreno compacto, de espesor variable, que es apta para realizar sobre ella las obras de urbanización y edificación correspondientes.

El nivel freático está muy debajo del previsible apoyo de los firmes de los viales y de las cimentaciones de las edificaciones.

3.1.3.- Usos del suelo, estructura de la propiedad y edificaciones e infraestructuras existentes.

El Área a ordenar está compuesta de 10 fincas, cuyos titulares actuales, referencias catastrales y superficies son los siguientes



**ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD SECTOR "S-1"**

fincas	Propietario	ref. catastral	superf. m2
1	Majoisa, S.L.	13078A14100090000DD	14.901
2	Antonio Medina Escibano	13078A14100083000DM 13078A14100086000DR	7.824
3	Majoisa, S.L.	7696001WJ1479N	22.037
4	Majoisa, S.L.	13078A14100084000DO	9.577
5	Majoisa, S.L.	13078A14100085000DK	7.071
6	Desarrollos Inmob. Predicon, S.L.	13078A14100087000DD 13078A14100143000DT	22.010
7	Desarrollos Inmob. Predicon, S.L.	7696002WJ1479N	10.729
8	Desarrollos Inmob. Predicon, S.L.	13078A14100089000DI	14.638
9	Hermanos Fresneda Bustos	13078A14100088000DX	5.242
10	Ayuntamiento Socuellamos	13078A141000900100DY	1.122
<b>SUMAN</b>			<b>115.151</b>

Las superficies reflejadas son las obtenidas según reciente medición, considerando la delimitación de las fincas, esto es de sus lindes, las indicadas por los mismos propietarios y las muestras evidentes.

A continuación se adjuntan las fichas catastrales actuales de cada una de las fincas. La titularidad catastral de cada una de estas fincas es un dato confidencial que los particulares no pueden obtener, pero si la Administración actuante, que en este caso es el Ayuntamiento de Socuellamos.



## - INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

### a) Red viaria existente

La red viaria con la que se ha de conectar la que se proyecta es el paseo de los Mártires, antigua carretera de Las Mesas, vía importante de conexión con el resto y salida de la población. El inicio de la carretera de Pedro Muñoz es otra conexión con el viario consolidado. Con ellas se ha de unir el resto del viario interior.

### b) Alcantarillado

En la actualidad el emisario de la red de discurre con el camino prolongación de la calle de las Cruces, límite sir del Sector. A él se ha conectar la nueva red de fecales que se proyecta.

### c) Abastecimiento de agua

La red municipal de abastecimiento de agua potable deberá conectarse lejos de los terrenos del Sector, dada la insuficiencia de la red colindante. Concretamente deberá realizarse dicha conexión en la salida de la carretera de Zancara.

### d) Energía eléctrica y alumbrado

La conexión con red de energía eléctrica la Compañía suministradora se realizará en dos puntos, con entrada y salida, situados en el paseo de los Mártires y el inicio de la carretera de Pedro Muñoz.



3.1.3.- Condiciones que se derivan de la Ordenación Municipal (POM).

Como queda dicho con anterioridad, la revisión del Plan de

Ordenación Municipal de SOCUELLAMOS, recoge íntegramente la ordenación y las determinaciones que aquí se proponen.

Estas determinan de forma precisa los parámetros del aprovechamiento urbanístico, las cesiones obligatorias, y un viario vinculante que asegura la conexión de la trama urbana del Sector "S-1" con el resto de los desarrollos previstos en sus inmediaciones.

No se prevé ninguna dotación de Sistemas Generales dentro del ámbito del "S-1".

3.1.4.- Obras programadas e inversiones públicas de previsible influencia en el desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) o previstas en la planificación sectorial de las Administraciones públicas.

No se contempla la realización de obras e inversiones públicas de previsible influencia en el desarrollo del Sector o previstas en la planificación sectorial de las Administraciones públicas.

3.1.5.- Afecciones que resulten de la legislación sectorial en el ámbito ordenado.

Tal como queda dicho con anterioridad uno de los límites del Sector en por el Norte son los restos de un antigua acequia, que servía como evacuación de una zona húmeda conocida como laguna de La Hoyuela, desecada hace aproximadamente hace 75 años.



A pesar de que en su origen esta acequia está totalmente anulada, como consecuencia de los Informes sectoriales correspondientes, se han tomado las medidas que se dirán en el Anejo de justificación del cumplimiento de la E.A.P.

### 3.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA. (*Art 59.2 del Reglamento de Planeamiento*)

#### 3.2.1.- Justificación de la adecuación a la ordenación estructural (OE) establecida en el Plan de Ordenación Municipal (POM).

La justificación de la ordenación, y su procedencia, vienen dadas por el estricto cumplimiento de las exigencias de la misma por parte del planeamiento de rango municipal.

Se establece además un trazado vinculante para el viario interior que asegura la futura conexión con otros sectores, especialmente la vía de central que es la arteria vial que pone el relación los nuevos desarrollos y propicia la comunicación vial alternativa al trazado radio céntrico actual de la población.

En cuanto a los criterios generales seguidos para la ordenación, se han establecido de conformidad con los servicios técnicos municipales, y en realidad se han limitado a completar el viario interior y a la determinación de la ubicación del suelo que se destinará a equipamiento público.

#### 3.2.2- Justificación de que la solución adoptada garantiza una unidad funcional correctamente integrada y conectada con su entorno urbano más inmediato.

Toda vez que la solución propuesta es una transcripción literal de las previsiones del POM, es evidente que la solución adoptada garantiza una unidad funcional correctamente integrada y conectada con su entorno urbano más inmediato.



3.2.3.- Descripción y justificación de la ordenación detallada (OD) propuesta y de la previsión relativa al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.

Los terrenos comprensivos del Sector pasan a ser urbanizables. De conformidad con lo preceptuado en el Art 24.3.b) de TRLOTAU, se fija el suelo en donde deberá localizarse el 40% del aprovechamiento materializable destinado a Viviendas con Protección Pública, toda vez que el Ayuntamiento de Socuéllamos se ha pronunciado justificadamente en el sentido descontar el 10% que con carácter general fija dicho artículo.

De las determinaciones del Sector "S-1" contenidas en la ficha que se adjunta, se deduce que la edificabilidad bruta total es de 69.090,00 m<sup>2</sup>, por lo que la edificabilidad que se ha de destinar a dichas Viviendas con alguna forma de Protección Pública será de 27.636,00 m<sup>2</sup>.

3.2.4.- Definición y cómputo de los elementos propios de los sistemas locales de dotaciones y, en su caso, de los generales (SG), con justificación del respeto de los mínimos legales exigibles y de las características señaladas en el artículo 22 de este Reglamento.

Los parámetros que rigen la ordenación y el aprovechamiento edificatorio se detallan en el documento de "Normas Urbanísticas" de este Documento de Innovación y su Ordenación Detallada, y tienen como límites los fijados en la ficha 2-1.

Para este caso, una vez realizada la ordenación detallada que desarrolla las previsiones de la Innovación y su Ordenación Detallada, las modificaciones propuestas son:



	Sector neto	Sector + zona excepción
Superficie total m2	115.151,00	116.902,22
Coef Edificabilidad bruta m2/m2	0,60	0,60
Densidad viv/Ha	30,00	30,00
Número máximo viviendas	345	345
Edificabilidad total resultante m2	69.090,60	69.090,60
Sistemas locales (Sup. Minima)		
Espacios libres (minimo = 10% Sup Ord.)	11.515,10	10.056,50
Zona verde protección acequia		1.730,38
Dotacional (minimo = 20xEdif. bruta/100)	13.818,12	
Dotacional Educativo		7.200,00
Dotacional genérico		6.839,37
Transformadores		72,00
Viario		31.467,43
Total solares resultantes m2		56.068,57
Coef Edificabilidad neta global m2/m2		1,2323
40% edificabilidad destinada VPP m2		27.636,24
60% edificabilidad residencial libre		41.454,36

- Justificación del cumplimiento a que hace referencia el Art 19.5.a) del RPLOTAU en relación con la previsión de Espacios Libres de Sistemas Generales.

Socuéllamos tiene en la actualidad 15.173 habitantes, por lo que cabría aplicar el módulo de 1.000 m2 por cada 200 habitantes como reserva mínima de Espacios Libres de SS GG. Aplicando éste estándar Socuéllamos debería contar con 75.865 m2 de SS GG destinados a parques y jardines públicos.

Según el plano nº P.2. de las vigentes NN SS del año 95, Socuéllamos cuenta con una superficie de 509.319 m2 destinada a Zonas Verdes, por lo que existe un excedente de 433.454 m2 de Zonas Verdes de Sistemas Generales de 433.454 m2.



El aumento del número de viviendas previsto en el presente documento es de 345, lo que produce un aumento de 914

habitantes \*, por lo necesitaríamos 4.470 m2 destinados a Zonas Verdes, que queda ampliamente cubierto con el excedente actual.

\* *El índice de ocupación medio por vivienda se sitúa en Socuéllamos en 2,65 hab/viv , estimación que ha resultado de dividir la población del padrón de habitantes entre el número de viviendas ocupadas. Es índice es indicativo ya que el "real" se obtiene de los datos de población y número de viviendas que son publicados cada diez años. Siendo el último censo de población y vivienda del año 2001, estos no están actualizados. Por tanto, y con el fin de obtener un índice de ocupación por vivienda lo mas aproximado posible, los datos disponibles mas actualizados son la población del último padrón municipal de habitantes (fecha de 1 de enero de 2008), y el número de viviendas (facilitado por el Servicio de Obras del Ayuntamiento).*

No procede por lo tanto realizar nuevas reserva de suelo destinado a Espacios Libres de SS GG.

- Justificación del cumplimiento del Art 34 del RPLOTAU, Coeficientes Correctores, y del Art 24.3.b) de TRLOTAU, destino del 40% del aprovechamiento materializable para viviendas de VPP

A continuación se formulan los coeficientes correctores, edificabilidad neta patrimonializable, y usos pormenorizados de los terrenos resultantes de la Ordenación Detallada (OD)



Solares Residencial (R)	56.068,57	Total Edif Residencial	69.090,60
Edificabilidad bruta	69.090,60	Edificabilidad libre	41.454,36
Coef. Edif Global	1,2323	Edificabilidad VPP	27.636,24

Manzana	Sub manzana	Superficie m2	Tipología	Usos	Régimen	Coef. Corrector	Coef. Edificabilidad	Edificabilidad Neta	Aprovech. tipo
M-1	M-1-a	3.259,89	Edif Manz Cerrada (EMC)	Resid unifamiliar (RU)	V Libre	1,00	1,1083	3.612,94	3.612,94
M-2	M-2-a	6.390,64	Edif Manz Cerrada (EMC)	Resid unifamiliar (RU)	V Libre	1,00	1,1083	7.082,75	7.082,75
M-3	M-3-a	4.050,01	Edif Manz Cerrada (EMC)	Resid unifamiliar (RU)	V Libre	1,00	1,1083	4.488,63	4.488,63
M-4	M-4-a	4.397,97	Edif Manz Cerrada (EMC)	Resid unifamiliar (RU)	V Libre	1,00	1,1083	4.874,27	4.874,27
M-5	M-5-a	4.573,20	Edif Manz Cerrada (EMC)	Resid unifamiliar (RU)	V Libre	1,00	1,1083	5.068,48	5.068,48
M-6	M-6-a	1.089,00	Edif Manz Cerrada (EMC)	Resid plurifamiliar (RP)	VPP	0,75	1,4777	1.609,25	1.206,94
	M-6-b	4.653,65	Edif Manz Cerrada (EMC)	Resid unifamiliar (RU)	V Libre	1,00	1,1083	5.157,64	5.157,64
M-7	M-7-a	5.282,95	Edif Manz Cerrada (EMC)	Resid plurifamiliar (RP)	VPP	0,75	1,4777	7.806,79	5.855,09
M-8	M-8-a	3.384,32	Edif Manz Cerrada (EMC)	Resid unifamiliar (RU)	V Libre	1,00	1,1083	3.750,84	3.750,84
	M-8-b	3.740,83	Edif Manz Cerrada (EMC)	Resid plurifamiliar (RP)	VPP	0,75	1,4777	5.527,95	4.145,96
M-9	M-9-a	4.975,55	Edif Manz Cerrada (EMC)	Resid unifamiliar (RU)	V Libre	1,00	1,1083	5.514,40	5.514,40
M-10	M-10-a	430,62	Edif Manz Cerrada (EMC)	Resid unifamiliar (RU)	V Libre	1,00	1,1083	477,26	477,26
	M-10-b	3.990,36	Edif Manz Cerrada (EMC)	Resid plurifamiliar (RP)	VPP	0,75	1,4777	5.896,69	4.422,52
	M-10-c	714,30	Edif Manz Cerrada (EMC)	Resid unifamiliar (RU)	V Libre	1,00	1,1083	791,66	791,66
M-11	M-11-a	430,62	Edif Manz Cerrada (EMC)	Resid unifamiliar (RU)	V Libre	1,00	1,1083	477,26	477,26
	M-11-b	4.704,66	Edif Manz Cerrada (EMC)	Resid plurifamiliar (RP)	VPP	0,75	1,4777	6.952,23	5.214,17
		56.068,57						libre 62.140,80 VPP 27.792,91 suman 69.089,02	
Zona de exclusión		1.751,22				1,00			

Corresponde cesión al Ayuntamiento 10% del Aprovechamiento tipo AR

63.190,65



3.2.5.- Delimitación, en su caso, de las unidades de actuación urbanizadora (UA), o edificatoria.

Toda vez que el "S-1" tiene una entidad media, con un superficie de 11,51 Ha, no se ha considerado la necesidad de delimitar unidades de actuación urbanizadora (UA), o edificatoria.

La ejecución del PAU se llevará a cabo en una única etapa. En ella se realizarán las obras de urbanización de la totalidad del Sector. La duración de esta única etapa será de 18 meses a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

En esta única etapa se cederá gratuitamente al Ayuntamiento el suelo destinado a uso dotacional y los espacios libres, así como la totalidad del viario interior.

La inversión a realizar en la actuación propuesta se refiere a los costes de urbanización, no incluyéndose los de suelo.

Las inversiones previstas en el desarrollo desglosadas por servicios y referidas a la superficie ordenada de la Unidad de actuación, son las siguientes:

- Red viaria.

Explanación y pavimentación, señalización y jardinería.-

- Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.

Incluye la red completa, con sus distintas tomas

- Red de energía eléctrica y alumbrado público.

- Red de saneamiento.-

Incluye las conexiones a los colectores existentes, así como la excavación y tapado de zanjas.

- Costes indirectos.-

En este concepto se engloban los gastos generales y



financieros, honorarios técnicos facultativos, tasas por licencias y acometidas. Se estiman estos costes en un 25% del presupuesto de ejecución material.

- Resumen general de estimación de costes de urbanización

Abastecimiento de agua	408.498,17 €
Red de energía eléctrica y alumbrado	1.089.328,46 €
Red de saneamiento	386.331,61 €
<b>Total Ejecución Material</b>	<b>3.166.652,50 €</b>
25% costes indirectos	791.663,13 €
<b>TOTAL COSTE DESARROLLO DEL SECTOR</b>	<b>3.958.315,63 €</b>

3.2.6.- Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de reajuste mediante Estudios de Detalle (ED).

De igual forma que en el apartado anterior, dado el grado de concreción en la ordenación detallada (ED) alcanzado, no se ha considerado la necesidad de delimitación las áreas que puedan ser objeto de reajuste mediante Estudios de Detalle.

3.2.7.- Ficha-resumen del ámbito de ordenación.



**FICHA DEL SECTOR: RESULTADO DE LA ORDENACIÓN  
DETALLADA**

**SECTOR DE SUELO URBANIZABLE "S-1" Paseo de los Martires**

	
Superficie del Sector:	115.151,00 m <sup>2</sup>
Uso característico:	Residencial unifamiliar (RU) Residencial plurifamiliar (RP)
Edificabilidad bruta:	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Densidad máxima:	30 viv/ha
Edificabilidad total resultante	69.090,60 m <sup>2</sup> techo
Número máximo viviendas	345
Parcela mínima:	140 m <sup>2</sup>
Cesiones	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zona verde 10.056,50 m<sup>2</sup> + 1.730,38 m<sup>2</sup></li> <li>- dotacional 7.200,00 m<sup>2</sup> + 6.839,87 m<sup>2</sup></li> <li>- viario y transformadores 31.184,18 m<sup>2</sup> + 72 m<sup>2</sup></li> </ul>
	
Corresponde al Ayuntamiento m <sup>2</sup> techo	10% Aprov Tipo de <b>VISADO</b> 11.515,10 m <sup>2</sup>
Edificabilidad destinada a VPP 40%	27.636,24 m <sup>2</sup> <b>LOS DATOS REGLAMENTARIOS</b>
Edificabilidad destinada a viv libre 60%	41.454,36 m <sup>2</sup> techo

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 13.11.2009 con el número 200910270

3.2.8.- Determinación del impacto sobre la población afectada y expresivo de las consecuencias sociales y económicas que previsiblemente resulten de la ejecución.

El número máximo de viviendas prevista es de 345, mas las instalaciones que en su caso se construyan sobre el solar de uso terciario.

El aumento de población previsible en éste caso, manejando el parámetro de 2,65 hab/viv sería de 914 residentes. Es una entidad poblacional suficientemente pequeña como para que pueda pensarse en que vaya a tener una incidencia destacada en cuanto a requerimientos dotacionales, o conflictos en el tráfico viario u otros.

Indudablemente supondrá un aumento proporcional en cuanto a la actividad social y económica de la población de Socuéllamos, con lo que tiene de beneficioso todo crecimiento demográfico para la población afectada.



## 10. SISTEMA DE ACTUACION

Se establece como sistema de actuación el de la Gestión Indirecta mediante la intervención del Agente urbanizador, tal como se recoge en los Artículos 117 a 125 del DL 1/2004, de 28/12/04, Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha.

En cumplimiento del apartado d) del Art. 110 de la LOTAU, se presentará junto con el PAU, aval bancario por equivalente al 7% del coste estimado de la implantación de servicios y ejecución de las obras de urbanización, como garantía del exacto cumplimiento de los compromisos que el Agente Urbanizador contrae con la aprobación de este Plan Especial de Reforma Interior.



## NORMAS URBANISTICAS

### 1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA

#### 1.1 Generalidades

1.1.1 Objeto.- Estas Normas Urbanísticas tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos y las construcciones públicas y privadas, así como garantizar el exacto cumplimiento de los objetivos la Innovación Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en su desarrollo a través de las actuaciones de edificación previstas en él.

1.1.2 Ámbito.- Serán de aplicación estas Ordenanzas en todo el ámbito del Área de Reparto ""S-1"" del Plan de Ordenación Municipal de SOCUELLAMOS (Ciudad Real) y entrarán en vigor con la aprobación definitiva del presente documento de Innovación Modificación Puntual nº 11 del POM de Socuellamos.

1.1.3 Normativa aplicable.- Serán de aplicación en el desarrollo de estas Ordenanzas lo dispuesto en la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante Ley del Suelo); la Ley 1/2004, de 28/12/04, de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha (en adelante TRLOTAU), El Decreto 248/2004 de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, y el Plan Municipal de SOCUELLAMOS.



1.1.4 Ejecución y desarrollo.- El desarrollo de la Área de Reparto "S-1" se ejecutará por el sistema de Gestión Indirecta con intervención del Agente Urbanizador, y su desarrollo físico se basará en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

1.1.5 Órganos competentes.- Corresponde al Ayuntamiento de SOCUELLAMOS la interpretación y aplicación de estas Ordenanzas conforme a las competencias que le proporcionan las disposiciones vigentes.

1.1.6 Procedimiento de tramitación.- ..

Se estará a lo dispuesto en el Art. 29 y 38 de la TRLOTAU.

1.1.7 Cesiones obligatorias de terreno.-

Serán cedidos obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de SOCUELLAMOS libre de cargas y gravámenes, la total superficie de los terrenos destinados a viales, espacios libres, y dotaciones públicas al servicio de la Unidad de Actuación de acuerdo con las magnitudes localizaciones o emplazamientos señalados en el presente documento. Estos terrenos se inscribirán a favor del Ayuntamiento de SOCUELLAMOS quién no podrá cambiar el destino de los mismos.

Además corresponde al Ayuntamiento, en concepto de participación pública en las plusvalías generadas por el proceso urbanizador, el 10% del aprovechamiento tipo de área de reparto. La ubicación de los solares correspondientes se realizará en el proyecto de reparcelación.



1.1.9 Coste de la Urbanización.- Siendo la actuación el de gestión indirecta, la ejecución de las obras de urbanización correrá a cargo exclusivamente del Agente

Urbanizador.

1.1.10 Plan de Etapas.- Los promotores están obligados al cumplimiento del Plan de Etapas establecido en el presente Plan, pudiendo no obstante, en virtud del Art. 54 del Reglamento de Planeamiento y con sujeción estricta a las condiciones que señala, alterar sus previsiones temporales y espaciales.

## 1.2 TERMINOLOGIA

1.2.1 Unidad de Actuación.- Superficie definida en las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal como unidad para la redacción de los Planes Especiales de Reforma Interior.

### 1.2.2 Parcelas

1) Parcela edificable.- Es la que, por cumplir con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por este Plan Especial de reforma Interior, es susceptible de ser, en el momento de alcanzar la condición de solar, edificada. Viene definida por sus alineaciones oficiales y sus linderos.

2) Parcela mínima edificable.- Es la parcela edificable cuya superficie es la mínima para poder ser edificada.

3) Parcela indivisible. - Aquella parcela cuya división no permite obtener varias parcelas mínimas edificables.

4) Solar. - Definido en el POM de



1.2.3.- Alineaciones.-

Alineación oficial.- Es la que define en este documento como los límites entre las parcelas públicas o privadas y las vías públicas.

2) Alineaciones interiores.- Son las que definen, dentro de la parcela edificable, los límites del suelo a ocupar por la edificación.

#### 1.2.4 Rasantes.

1) Rasante actual.- La definida por el perfil longitudinal de las vías existentes

2) Rasante oficial.- La definida por el perfil longitudinal de las vías públicas fijado en este documento y en los instrumentos que lo desarrollan.

1.2.5 Tipos de edificación.- Los definidos en el Plan de Ordenación Municipal de SOCUELLAMOS

1.2.6 Retranqueo.- Definido en el Plan de Ordenación Municipal de SOCUELLAMOS

#### 1.2.7 Altura

1) De la edificación.-- Definido en el Plan de Ordenación Municipal de SOCUELLAMOS

2) Altura de pisos.

- Definido en el Plan de Ordenación Municipal de SOCUELLAMOS

#### 1.2.8 Espacios libres

1) Espacio libre público.- Es aquel cuyo uso y dominio es de titularidad pública y no es susceptible de aprovechamiento



edificatorio.

2) Espacio libre privado.- Es aquella parte de la parcela privada que se deja libre de edificación por imposición del Plan Especial de Reforma

#### 1.2.9 Otras definiciones

1) Manzana.- Es la porción de terreno cuyo perímetro cerrado, está definido por alineaciones oficiales.

2) Ocupación de parcela.- Es la porción máxima de terreno de una parcela que puede ser ocupada por la edificación.

3) Edificabilidad.- Es la superficie máxima de edificación que se puede realizar. Puede estar referida al sector, a la unidad de actuación, a la manzana o a la parcela.

4) Coeficiente de edificabilidad.- Es la relación entre la edificabilidad máxima y la superficie del terreno de referencia (sector, unidad de actuación, manzana o parcela)



## 2. ORDENANZAS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO

### 2.1. USOS DEL SUELO

A los efectos de aplicación de las vigentes Ordenanzas, se establecen los siguientes usos del suelo

1. Residencial (R)
  - residencial unifamiliar (RU)
  - residencial plurifamiliar (RP)
- 2 Terciario (T)
4. Dotacional Zonas Verdes (DV)
5. Dotacional Equipamientos (DE)

### 2.2 PROYECTO DE REPARCELACION

Dado que los terrenos incluidos en el ámbito del presente Plan Especial de Reforma Interior pertenecen a varios propietarios, se debe

El Proyecto de Reparcelación se formulará de conformidad con lo prescrito en el Art. 93 de la LOTAU.

### 2.3 PROYECTO DE URBANIZACION

#### 1) Contenido

El Proyecto de Urbanización se redactará de conformidad con lo establecido en el Art. 111 de la LOTAU. Contendrá las especificaciones mínimas en el exigidas, y además de las siguientes:



a) Definición y diseño de elementos con sus acabados (mobiliario urbano, pasos de peatones, etc.)  
acabados, texturas y coloraciones de los materiales

b) Fijación de los plazos de ejecución, terminación y

recepción provisional, contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

## 2) Tramitación

Para su tramitación y aprobación se estará igualmente a lo dispuesto en el Art. 111. 3) de la LOTAU.



## 2. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USOS DEL SUELO

### 3.1. CONDICIONES GENERALES

Se definen a continuación las condiciones generales que han de regir en todas las edificaciones incluidas dentro de la Unidad de Actuación que son las establecidas por el POM de SOCUELLAMOS

A los efectos de una correcta interpretación de estas Ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos o conceptos definidos en los epígrafes siguientes, se estará al significado taxativo expresado en los mismos.

#### - Alineaciones.

Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica de las presentes Normas o de aquellos documentos que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo son. Tanto para el suelo edificado como para el suelo no edificado, las alineaciones serán las que constan en el plano correspondiente. Las alineaciones de la edificación respetarán las exigencias de la Ley de Aguas.

#### - Alineación exterior o de calle.

Fija el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares. En los casos en los que la normativa de una determinada Clave así lo establezca, la edificación deberá ceñirse a la alineación exterior, quedando prohibido el retranqueo de la edificación. En estos casos, la alineación exterior coincide con la alineación fija de fachada (5.1.5).



- Alineación interior.

Es la que surge como aplicación del fondo máximo edificable, medido desde la alineación exterior o de calle, en línea perpendicular a aquella en todos sus puntos.

- Alineación fija de fachada.

Establece el límite a partir del cual se levanta la edificación. Podrá referirse a toda o parte de la altura del edificio, cuando se dejasen soportales o retranqueos a partir de la planta segunda, tanto al interior como al exterior de la manzana. Únicamente se permitirá rebasar esta alineación oficial con balcones, miradores y escaparates o vitrinas regulados por el resto de condiciones de la presente normativa. En ciertos casos, la documentación gráfica fija alineaciones de fachada obligatorias, no existiendo tolerancia para separarse de ellas; o máxima, en cuyo caso el edificio puede situar su fachada sobre la alineación o retranqueada de la misma, en parte o en su totalidad.

- Rasante oficial.

Es el perfil longitudinal de vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de altura.

Las rasantes oficiales en suelo consolidado serán las existentes en el momento de la entrada en vigor de estas NN SS; en las UE que definan nuevas vías, las fijará el instrumento de planeamiento que las desarrolle, asegurando su conexión con el viario existente, atendiendo a las condiciones expresadas en el artículo 5.16.2. de estas Normas.

- Rasante actual.

Es el perfil longitudinal de las vías actuales.



- Retranqueo a fachada.

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la

alineación exterior o de calle y la línea de fachada de la edificación, y que debe quedar libre de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezcan otras condiciones o excepciones en las Claves particulares de aplicación.

- Retranqueo a lindero.

Es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el fijado por la alineación exterior o de calle, y el resto de las líneas de edificación, y que debe quedar libre de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezcan otras condiciones o excepciones en las Claves particulares de aplicación.

- Chaflán.

Es el truncado de la intersección (o esquina) de dos alineaciones oficiales de fachada. Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo correspondiente a las alineaciones oficiales de fachada que se intersecan. Los chaflanes son de ejecución obligatoria en la zona ordenada bajo la Clave 04, de acuerdo con el siguiente criterio :

- Los chaflanes que aparecen grafiados en los planos de alineaciones tendrán las características geométricas señaladas en dichos planos.
- No se achaflanar los edificios protegidos.
- Los chaflanes en calles con intersección en ángulo obtuso tendrán al menos 5 metros, y la distancia desde la intersección de los lados hasta el paramento achaflanado será igual o superior a los 1,50 metros.
- Los chaflanes en calles con intersección en ángulo recto tendrán al menos 5 metros, y la distancia desde la intersección de los lados hasta el paramento achaflanado será igual o superior a los 2 metros.



- Los chaflanes en calles con intersección en ángulo agudo tendrán al menos 3 metros, y la distancia desde la intersección de los lados hasta el paramento achaflanado será igual o superior a los 3 metros.

- Frente de solar.- Definición.

Es el lindero o linderos que, coincidiendo con la alineación exterior o de calle de cada parcela, proporcionan a la misma acceso desde el viario público.

- Frente mínimo.

Es la longitud mínima de frente de solar que determina, entre otros parámetros, el carácter de edificable o no edificable de cada parcela en función del uso y de otros parámetros de salubridad.

Como excepción a lo anterior se consideran edificables aquellas parcelas con frente mínimo inferior al consignado para cada zona, siempre que, estando recogidas en el último Catastro de Hacienda publicado con anterioridad a la entrada en vigor de estas NN SS y/o en la documentación que acompaña a las presentes Normas Subsidiarias, su frente edificable sea superior a 4,5 metros y su superficie sea mayor de 40 metros cuadrados.

No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones de fincas cuyos frente resulten menores de los consignados en las Normas Particulares de cada zona.

- Frente máximo.

En las zonas que eventualmente se indique podrá fijarse un frente máximo de parcela por el que las edificaciones deban fraccionar su altura, volumen, apariencia y otros parámetros.



Fondo Edificable.- Definición.

Es la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación exterior o de calle y que define la alineación oficial interior, tanto en toda la altura de la edificación, como a partir de una determinada planta.

- Fondo máximo edificable.

Es la máxima dimensión edificable para la edificación principal de cada parcela, establecida bien en las Claves aplicables a cada zona de ordenanza, bien en la documentación gráfica que desarrolle el presente Normas Subsidiarias .

Las cotas indicadas en los planos o las consignadas en la Clave de cada zona se entenderán iguales para toda la manzana, salvo cuando, excepcionalmente, se indicase lo contrario o se acotase expresamente, en cuyo caso prevalecerá la cota en metros sobre el dibujo sobre la especificada en la Clave que corresponda aplicar.

En ciertos casos, son también edificables las partes de parcela exteriores al fondo máximo edificable, en los términos previstos por cada Clave de aplicación. A este respecto, se regulan en detalle las partes de parcela edificables en la Clave 04 (artículos 6.5.2, 6.5.3 y 6.5.7) .

*Parcela Neta. Parte De Parcela (o de Solar) Edificable.*

La parcela neta es la contenida por las alineaciones exteriores y sus linderos con otras parcelas.

La parte de parcela (o de solar) edificable es la comprendida dentro de las alineaciones exteriores de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo, y en cuyo interior se realizan los derechos edificatorios siempre que se cumplen las condiciones fijadas en cada Clave de aplicación. En ciertos casos, son también edificables las partes de parcela que



rebasan hacia su fondo la alineación interior, en los términos previstos por cada Clave de aplicación. A este respecto, se regulan en detalle las partes de parcela edificables en la Clave 04 (artículos 6.5.2, 6.5.3 y 6.5.7) .

En ciertos casos, la documentación gráfica puede fijar el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal, como limitación suplementaria a la aplicación de las condiciones particulares de posición de cada Clave, lo que constituye un área de movimiento.

*Superficie Ocupada.- Definición.*

Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación incluidos vuelos, si éstos existieran.

A efectos de cómputo de la superficie ocupada, no contabilizarán aquellas construcciones bajo rasante destinadas a aparcamiento.

*Superficie Máxima Construible (Superficie Total Edificada).*

Definición.

Es la suma de la superficie correspondiente a todas las plantas construibles en una determinada parcela o solar, exceptuando las siguientes superficies:

- Estacionamiento bajo rasante.
- Instalaciones o servicios que estén vinculadas a los usos de las plantas superiores en las claves en que esto se permita.
- Zonas destinadas a instalaciones técnicas del edificio que se sitúen por encima de la altura máxima de la edificación.

Dicha superficie máxima construible se determinará en función del Coeficiente de Edificabilidad fijado expresamente para cada zona o, cuando éste no se fije, por la aplicación de los máximos permitidos por la aplicación directa del resto de



condiciones de la presente normativa (fondo edificable, superficie ocupada, etc.). Las terrazas o miradores, en las Claves en que se permitan, computan al 100% cuando están cerrados por tres o más lados ; y al 50% en el resto de los casos.

En las zonas de vivienda colectiva no se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas.

*- Coeficiente de edificabilidad.*

Es el cociente de la superficie máxima construible sobre rasante y la superficie de parcela. En ciertas Claves industriales, se expresa como el cociente entre el volumen máximo construible sobre rasante y la superficie de parcela. En dichos casos, y a los efectos de su conversión, se entenderá que 4 m<sup>3</sup> en suelo industrial equivalen a 1 m<sup>2</sup> de superficie construible.

El coeficiente de edificabilidad podrá ser neto o bruto según se tome la superficie de parcela definida por los linderos laterales y la alineación exterior o de calle de la misma, o la superficie total (UE) de la actuación, incluyendo Sistemas Interiores (en el caso del Suelo Urbanizable) o cualquier tipo de calle y área de cesión en los demás casos.

El aprovechamiento bajo cubierta, sea cual sea su uso, computará como edificabilidad cuando la altura de los paramentos verticales supere 1,5 m. independientemente tanto de la superficie que se ocupe en relación con la planta inferior, como de su vinculación a ésta.

*Superficie Libre. - Definición.*

Es la parte de la parcela excluida de la superficie edificable.

Patio de parcela o de luces.

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable, y



rodeado por la edificación principal. Los patios de parcela podrán destinarse a plazas y jardines interiores de propiedad y uso público o privado en comunidad de propietarios, así como a hacer posible la existencia de viviendas en el interior de manzanas de gran fondo, en los términos regulados por los artículos 6.5.2, 6.5.3 y 6.5.7 .

*- Patio de manzana.*

Es el espacio libre interior de las manzanas, definido y limitado por las alineaciones interiores.

Los patios de manzana podrán destinarse a plazas y jardines interiores de propiedad y uso público o privado en comunidad de propietarios, así como a hacer posible la existencia de viviendas en el interior de manzanas de gran fondo, en los términos regulados por los artículos 6.5.2, 6.5.3 y 6.5.7 .

*- Patio inglés.*

Es el patio de parcela por debajo de la Rasante Oficial Actual de la acera o terreno.

*- Plazas y jardines al servicio del Ámbito de Actuación.*

Son aquellas áreas previstas como tales en el presente Normas Subsidiarias , o en los documentos que lo desarrollen, cuyo destino es el uso y disfrute permanente por parte de la población con fines de esparcimiento y uso de juegos infantiles o de adultos, celebraciones esporádicas, conciertos, etc.

En estas áreas sólo se permitirán construcciones bajo rasante con destino a garaje, o aparcamiento, privado o público, con cubierta que permita una capa de tierra vegetal para ajardinamiento de 0,60 metros de espesor, así como aquellas construcciones, monumentos, etc, que sirvan para aumentar el ornato y singularidad de dichos espacios, con los límites indicados por el Ayuntamiento.



*Altura Libre de Plantas.- Definición.*

Es la distancia que media entra la cara superior del pavimento y la inferior del forjado de la planta correspondiente.

*Altura mínima libre de plantas.*

Es la mínima altura libre que se permite para una planta. Se fija en 3,60 metros para la planta baja con posible acceso desde la calle, salvo en edificios de dos plantas, en los que la altura mínima de la planta baja será de 3 metros. Se exceptúan las plantas bajas dedicadas a garaje, en las que la altura mínima será de 2,20 metros; y las plantas bajas de las Claves que ordenan la edificación residencial cuando dichas plantas se destinen expresamente a vivienda, en cuyo caso la altura mínima será igual a la del resto de las plantas. Las demás tendrán una altura mínima libre de 2,50 metros. Se satisfarán las siguientes condiciones :

- En el caso de que se disponga la edificabilidad de manera tal que dé lugar a entreplanta que no ocupe más del 50% de la superficie de la planta baja afecta a dicha disposición, la altura libre mínima en la zona de la planta baja que se encuentre bajo la proyección de la entreplanta podrá tener 2,50 metros. Dicha entreplanta tendrá al menos la misma altura libre, y su superficie computa a efectos del cálculo de la edificabilidad.
- En espacios abuhardillados habitables, no se permite que la altura del paramento vertical interior de cualquier fachada sea menor de 1,65 metros, con independencia del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que puedan ser aplicables en función del uso.

*- Altura máxima libre.*

Será de 4,5 metros para la planta baja y de 3 metros para las plantas restantes cuando la Clave fije la altura exclusivamente en número de plantas. En caso de que aquella se fije



alternativamente en metros, la altura máxima de cada planta será libre. Para la conversión entre las edificabilidades expresadas en  $m^3/m^2$  y las que aparecen en  $m^2/m^2$ , se tomará una altura de 4 metros.

*- Forjados.*

Quando, por motivos del cómputo de alturas y/o edificabilidades, sea necesario incrementar las correspondientes a las plantas con las de los forjados interpuestos, se tomará un espesor mínimo para los mismos de 25 cm. en los situados entre pisos, y de 30 cm. para los de cubierta. En caso de cubiertas ligeras, su espesor mínimo de cómputo será de 15 cm., no admitiéndose dicho espesor para cálculos efectuados en edificios residenciales.

*Alturas Máxima Y Mínima de la Edificación.- Definición.*

- Altura normal : La altura máxima de la edificación es la que media entre la rasante oficial y la arista de coronación del edificio. No podrá ser rebasada más que en aquellos casos en los que (como sucede en la Clave 04, artículos 6.5.2, 6.5.3 y 6.5.4), en cuerpos de edificación principal contenidos entre la alineación de fachada y la alineación interior, sea necesario elevar cámaras, áticos, torreones de ascensor, pérgolas, cajas de escalera, petos de terraza (con un máximo de 90 cm o la distancia que exija la igualación de alturas con edificios adyacentes que se encuentren protegidos, cuando la solución arquitectónica así lo aconseje) y elementos complementarios, con la condición de que todos sus puntos (excepto las antenas y las chimeneas) queden contenidos en el gálibo definido por la intersección de dos planos inclinados de 30 grados sexagesimales, que se apoyan en la arista de coronación (tanto de la fachada exterior como la de la interior), con un plano horizontal paralelo a aquella arista, y que se sitúa 3,5 metros por



encima de ella. Se permitirá, no obstante, que el núcleo de comunicaciones verticales rebase el gálibo descrito cuando se disponga lindero con la línea de fondo edificable, sin que pueda superar la cota del plano horizontal superior que define el gálibo.

- Altura mínima : La altura mínima de la edificación se fija en un 70 % de la altura máxima, salvo para edificios situados en calles con altura máxima permitida de 6,75 metros.
- Altura truncada : En los casos en los que el plano de alineaciones y alturas de la edificación así lo indique, se aplica este tipo de altura, según el cual los tres metros superiores de la edificación se construirán hasta un plano paralelo al de la fachada exterior que se encuentra retranqueado 4,75 metros de él (en la fachada interior no se exige retranqueo). En estos casos, el gálibo descrito en el inciso anterior se trazará desde el plano retranqueado de fachada descrito.

- *Arista de Coronación.*

Es la intersección del plano exterior de la fachada (o de la alineación oficial de fachada) con el plano exterior de cubierta. Cuando la cubierta sea horizontal, se tomará como arista de coronación la definida por intersección entre el plano exterior de fachada y la cara de terminación exterior del forjado de cubierta.

- *Procedimiento de medición.*

La altura de las edificaciones se medirá en la vertical del frente del solar que pasa por el punto medio de la Alineación Oficial de Fachada, y desde la rasante de la acera hasta la Arista de Coronación, si su longitud no llega a 20 metros, si se sobrepasara, se tomará a los 10 metros del punto más bajo, debiéndose escalonar la edificación cada 15 metros.



- Solares con más de un frente a calles cuyos tramos de alineación no se intersecan.

Cuando un solar tenga frente a dos calles con la disposición indicada, la Altura Máxima a cada calle será la fijada para su frente de manzana.

- *Solares con más de un frente a calles cuyos tramos de alineación forman esquina.*

Cuando un solar tenga frente a dos calles con la disposición indicada, la Altura Máxima a cada calle será la fijada para su frente de manzana. No obstante, y a los efectos de la resolución arquitectónica de la edificación, se permitirá correr la altura mayor sobre la menor

en los primeros diez metros a partir de la alineación oficial de fachada, resolviéndose el cambio de altura con la misma apariencia que el resto de los tratamientos de fachada. En los frentes de fachada cuyos últimos tres metros superiores se deban retranquear 4,75 metros, la altura mayor correrá sobre la menor en los primeros 15 metros a partir de la alineación oficial de fachada.

- *Identificación de la altura máxima de la edificación.*

Vendrá determinada por la suma de todas las alturas máximas de las plantas, incluidos los forjados intermedios y el de cubierta.

- *Altura expresada en número de plantas.*

Cuando la altura permitida para la edificación venga expresada, en una determinada Clave o Plano, en número de plantas, en dicho número se entenderán comprendidas todas las construibles, incluida la planta baja y las de planta, si éstas existieran. En general, la altura expresada en metros, sin especificar el número de plantas, el cual será establecido libremente en el proyecto respetando las alturas



mínimas de planta establecidas en la Sección anterior.

*Edificación de Parcela.- Definición.*

Comprende toda construcción fija o desmontable, provisional o definitiva, sujeta a licencia municipal, que se ejecute en la parcela. Se divide en dos tipos: Edificación principal y Edificación secundaria, pudiéndose éstas a su vez subdividirse en: Edificación sobre rasante y Edificación bajo rasante.

*- Edificación principal.*

Es la edificación que, dentro de cada parcela, se halla comprendida entre las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo.

*- Edificación Secundaria.*

Es la edificación que, dentro de cada parcela, ocupa parcialmente el espacio no ocupado por la edificación principal, cuando esta ocupación viene autorizada por la Clave de aplicación.

*- Altura máxima de la Edificación Secundaria.*

Es la distancia medida desde la cara superior del pavimento o suelo del frente de parcela al elemento constructivo (peto, barandilla, etc.) superior de dicha edificación secundaria. En cualquier caso, nunca será superior a tres metros de altura en una franja de tres metros medidos horizontalmente, paralela a todas las aristas que conforman la parcela y al fondo edificable, con las salvedades correspondientes a lo dispuesto en los artículos 6.5.2, 6.5.3 y 6.5.7 en los casos en los que sea posible la construcción en el interior de las manzanas de gran fondo reguladas a través de la Clave 04.

Se permitirá elevar un metro más la altura del espacio interior



delimitado por esa franja, para la disposición de elementos estructurales de mayor canto, lucernarios y elementos técnicos al servicio de las instalaciones de los edificios, siempre que dichos elementos no irroguen molestias a terceros. En aquellos casos en los que el uso de la planta primera de la edificación principal coincida con el propuesto para la edificación secundaria, se permitirá el adosamiento del volumen sobreelevado a la fachada interior de la edificación principal.

*- Edificación sobre rasante.*

Es la constituida por las plantas de la edificación cuya cota de techo se sitúa a una altura superior o igual a 1,10 (un metro diez) sobre la rasante oficial, en todos sus puntos. El cómputo total de la altura de la edificación tendrá en cuenta la distancia indicada cuando la disposición arquitectónica la proponga, a los efectos de la medición de dicha altura, en la que quedarán incluidas todas las plantas, tanto si son sobre rasante como si son bajo rasante.

*- Edificación bajo rasante.*

Es la constituida por las plantas de edificación cuya cota de techo se sitúa a una altura inferior a 1,10 (un metro diez) sobre la rasante oficial, en todos sus puntos.



### 3.4 CONDICIONES ESTETICAS Y DE PROTECCION DEL AMBIENTE URBANO

- En cuanto a las condiciones estéticas y de protección del ambiente urbano, se estará así mismo a lo preceptuado de forma genérica en el Plan de Ordenación Urbana de SOCUELLAMOS.



#### 4. NORNAS TECNICAS GENERALES DE URBANIZACION

##### 4.1.- OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONTENIDO

4.1.1.- En este capítulo se regulan genéricamente las características exigibles a las obras de urbanización ejecutadas sobre suelo público en cualquier clase de suelo, o que vayan a ser cedidas al Ayuntamiento.

4.1.2.- Las determinaciones de este capítulo tendrán el carácter de ordenanza municipal a todos los efectos. En la normativa específica de zona, áreas de reparto o sectores, pueden definirse, además, condiciones particulares aplicables únicamente en determinados ámbitos, que tendrán el carácter de normativa urbanística.

##### RED DE AGUA POTABLE

###### 4.2.1.- Materiales

4.2.1.1.- Las tuberías serán de fundición dúctil. Las juntas serán preferentemente del tipo automático flexible entre tubos, de bridas en piezas terminales, y mecánica expres en las piezas especiales.

4.2.1.2.- Las tuberías y piezas especiales cumplirán el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del M.O.P.U. Tanto estas, como las arquetas u obras auxiliares, y se ajustarán, en su caso, a los modelos aprobados por el Ayuntamiento para facilitar su manipulación, reparación o sustitución en caso necesario.

###### 4.2.2.-Diseño y ejecución de la red

4.2.2.1.- Las tuberías y piezas especiales se instalarán enterradas en zanjas situadas preferentemente bajo las aceras, de forma que la generatriz superior del tubo quede a 60 cm. bajo la rasante, respetando las distancias mínimas de cruzamiento y paralelismo siguientes:



- 50 cm. a tuberías de saneamiento, medida de exterior a exterior, situándose siempre el agua potable en una cota superior.
- 20 cm. en cualquier dirección al resto de las instalaciones, salvo normativa específica de obligado cumplimiento.

Podrán admitirse distancias inferiores si se adoptan protecciones especiales de eficacia contrastada para garantizar el funcionamiento de las redes afectadas.

4.2.2.2.- La zanja se rellenará con arena limpia hasta cubrir completamente la instalación, dejando un mínimo de 10 cm. del mismo material bajo el tubo. El resto podrá cubrirse con tierras seleccionadas, sin áridos mayores de 40 mm, compactadas hasta alcanzar una densidad superior al 95% del Próctor Normal.

4.2.2.3.- Se realizará una prueba de presión interior y estanqueidad, de acuerdo con lo señalado en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua.

4.2.2.4.- Será obligatoria la instalación de hidrantes contra incendios, que se ajustarán a las prescripciones del art. 5 del Apéndice uno del R.D. 1942/93 de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios, debidamente señalizados conforme a la norma UNE 23033, y distribuidos de forma que la distancia entre ellos, medida por espacios públicos, sea inferior a 200 m.

4.2.2.5.- Será obligatoria la instalación de ventosas automáticas en los puntos altos de la red y bocas de riego normalizadas en todos los cruces de calle o cada 100 m de distancia.

4.2.2.6.- No se admiten extremos ciegos en la red. Cuando un ramal solo pueda conectarse al resto de la red por sus extremos, se instalará un desagüe o una boca de riego en el extremo opuesto.



4.2.2.7.- Los tramos situados bajo calzadas deberán protegerse adecuadamente frente a sollicitaciones mecánicas.

4.2.3.- Calculo

4.2.3.1.- El consumo mínimo considerado en el cálculo será 250 l./h y día, con caudales punta equivalentes a 2,4 veces el caudal medio diario.

4.2.3.2.- La red de agua potable se dimensionará teniendo en cuenta el caudal y presión mínimos citados en el art. 2.2 del Apéndice 2 de la NBE-CPI/96, de forma que se garantice el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes en hora punta. El diámetro mínimo de los conductos será 125 mm.

4.2.4.- Acometidas

4.2.4.1.- Cada inmueble contará con un contador general situado en la fachada o valla exterior de la finca en armario cerrado normalizado, que estará protegido frente a las heladas y será accesible a los servicios municipales, o de la empresa concesionaria del servicio.

4.2.4.2.- Cada acometida estará provista de una llave de corte en arqueta tipo situada en la acera.

4.2.4.3.- Las acometidas podrán realizarán en carga para diámetros iguales o inferiores a 40 mm. Para diámetros superiores, las acometidas se realizarán en vacío con materiales similares a los de la red, ejecutando una arqueta con llave de paso en el encuentro con la red pública. Las tomas en carga, y las tuberías, se apoyarán sobre base de 10 cm. de arena limpia y se cubrirán con el mismo material cuando no se realicen en arqueta.

4.2.5.- Recepción

4.2.5.1.- Para la recepción de las instalaciones de abastecimiento de aguas, será preciso presentar, además del certificado final de obra firmado por técnico **VISADO** de las mismas, justificación de los extremos **siguientes. LOS REGLAMENTARIOS**

- Esquema final de la instalación realmente ejecutada.
- Certificación expresiva del cumplimiento del Pliego de



Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua, ajustándose a la UNE 36-007.

- Fotografías del marcado de tuberías al que se refiere el apartado 4.4 del Pliego anterior.
- Certificación del resultado de las pruebas de presión interior y estanqueidad, conforme al mismo Pliego.

#### *RED DE ALCANTARILLADO*

##### 4.3.1.- Materiales

4.3.1.1.- Se admiten tuberías y piezas especiales de cualquiera de los tipos descritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones del MOPU. Podrá aceptarse el empleo de otros materiales, siempre que se justifique previamente su idoneidad mediante las certificaciones de ensayo que el Ayuntamiento estime necesarias.

4.3.1.2.- Las juntas serán estancas, y se ejecutarán mediante anillos de caucho natural o sintético, que cumplan la UNE 5390/75, u otros procedimientos homologados por el fabricante.

4.3.1.3.- Cuando existan modelos aprobados por el Ayuntamiento para determinados elementos de la instalación, será obligatoria su utilización para facilitar su manipulación, reparación o sustitución en caso necesario.

##### 4.3.2.-Diseño y ejecución de la red

4.3.2.1.- Las tuberías y piezas especiales se instalarán enterradas en zanjas, de forma que la generatriz superior del tubo quede a una profundidad mínima de 100 cm bajo la rasante. En caso contrario se adoptarán las medidas de refuerzo necesarias para garantizar la seguridad a rotura. Se respetarán además las distancias mínimas de cruzamiento y paralelismo siguientes:

- 50 cm. a tuberías de agua potable, medida de exterior a



exterior, situándose siempre el agua potable en una cota superior.

- 20 cm. en cualquier dirección al resto de las instalaciones, salvo normativa específica de obligado cumplimiento.

Podrán admitirse distancias inferiores si se adoptan protecciones especiales de eficacia contrastada para garantizar el funcionamiento de las redes afectadas.

4.3.2.2.- La zanja se rellenará con tierras seleccionadas. Hasta los primeros 30 cm. por encima de la generatriz del tubo sin áridos mayores de 20 mm , y compactada hasta el 95% del Proctor Normal, el resto podrá contener material mas grueso , pero se compactará hasta el 100% del PN.

4.3.2.3.- Antes de la recepción, se realizará una prueba de funcionamiento con vertido de agua en cabecera y comprobación de paso por todos los pozos de registro, y una prueba de estanqueidad de 30 minutos en el 10% de los tramos. Ambas podrán sustituirse por una revisión con cámara de vídeo de todos los tramos.

4.3.2.5.- Será obligatoria la instalación de pozos de registro en todos los cruces, cabeceras, cambios de dirección o pendiente, o cada 50 m. de distancia máxima en tramos rectos. Los pozos serán estancos hasta una altura mínima de 50 cm. por encima de la generatriz superior de los tubos, dispondrán de patés de acero galvanizado u otro material inoxidable para permitir el acceso, y se construirán de forma que se garantice la estabilidad mecánica y la resistencia al desgaste frente a la acción del agua o acciones exteriores.

4.3.2.6.- Será obligatoria la instalación de sumideros de calzada a ambos lados de la calle cada 50 m.

4.3.3.- Cálculo

4.3.3.1- Salvo calculo más estricto debidamente justificado, la red de saneamiento se dimensionará de acuerdo con los criterios del NTE-ISA. El diámetro mínimo de los conductos será 300 mm.



#### 4.3.4.- Acometidas

4.3.4.1.- Las aguas residuales que viertan a la red pública de alcantarillado respetarán en todo caso las limitaciones del Reglamento municipal de vertidos y uso de acometidas a la red de alcantarillado. En el caso de actividades sujetas a autorización de vertido según este mismo Reglamento, será obligatoria la instalación de una arqueta general que permita el control de las condiciones de vertido.

4.3.4.2.- Las acometidas de alcantarillado se ejecutarán preferentemente en los pozos de registro. En caso contrario, las conexiones se realizarán mediante una arqueta estanca que respete toda la sección de las tuberías públicas.

4.3.4.3.- En situaciones excepcionales, cuando la red pública existente no tenga capacidad suficiente para canalizar las aguas pluviales en suelos urbanos consolidados, el Ayuntamiento podrá exigir que el drenaje de cubiertas y patios se resuelva de forma superficial sin conexión a la red.

4.3.4.4.- Cuando existan sótanos o semisótanos, los propietarios de las edificaciones deberán tomar las precauciones necesarias para evitar inundaciones en caso de entrada en carga de la red, instalando sistemas antirretorno adecuados.

4.3.4.4.- Cuando no sea posible el desagüe por gravedad, la instalación de bombeo correrá a cargo del propietario de la finca, y se situará en su interior. La tubería de impulsión podrá situarse sobre suelo público, pero también se financiará y mantendrá por el propietario interesado.

#### 4.3.5.- Recepción

4.3.5.1.- Para la recepción de las instalaciones de alcantarillado será preciso presentar, además del certificado firmado por técnico director de las mismas, los extremos siguientes:

- Esquema final de la instalación realmente ejecutada, con



plano de planta, secciones y profundidades en los pozos de registro.

- Certificación expresiva del cumplimiento del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones del MOPU.
- Certificación expresa del resultado de las pruebas de funcionamiento y estanqueidad, o en su defecto, grabación interior en vídeo de todos los tramos.

### PAVIMENTACIÓN

#### 4.4.1.- Rellenos

4.4.1.1.- Los rellenos de tierras o materiales granulares a ejecutar en espacios destinados a viales se compactarán hasta alcanzar una densidad igual o superior al 95% del Proctor Normal. Para el control de compactación se formarán lotes de 3.500 m<sup>2</sup> de superficie o fracción, realizándose cinco ensayos por lote distribuidos de forma aleatoria.

#### 4.4.2.- Calzadas

4.4.2.1.- La sección constructiva de la calzada será la adecuada en función del nivel de tráfico y del tipo de explanada, justificando el diseño adoptado en la memoria del proyecto. Se recomienda la adopción de las secciones tipo indicadas en la tabla de la página siguiente. Los tipos de explanada E1, E2 y E3 corresponden a CBR entre 5 y 10, entre 10 y 20 y mayor de 20 respectivamente.

4.4.2.2.- Las mezclas bituminosas respetarán del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes. La fabricación, control y puesta en obra del hormigón, respetará la EHE.



DEFINICIÓN FUNCIONAL DE LA VÍA URBANA	TIPO DE EXPLANADA	V1	V2	V3	V4	V5
<b>F</b> TIPO DE PAVIMENTO PAVIMENTO DE HORMIGÓN (SE HA CONSIDERADO USAR ESTRUCTURAS DE CONSIDERAR HP'S, INCREMENTAR EN 2 CM EL GRUESO DEL PAVIMENTO)	E1	1FC1 F 25 C 15 S 20	2FC1 F 20 C 15 S 20	3FS1 F 20 S 20	4FS1 F 18 S 20	5FS1 F 16 S 15
	E2	1FC2 F 25 C 15 S 15	2FC2 F 22 C 15 S 15	3FS2 F 20 S 15	4FS2 F 18 S 15	5FS2 F 16 S 10
	E3	1FC3 F 25 C 15 S 15	2FC3 F 22 C 15 S 15	3FS3 F 20	4FS3 F 18	5FS3 F 16
<b>A</b> PAVIMENTO ASFÁLTICO	E1	1AC2 A 15 C 22 S 20	2AC1 A 12 C 18 S 20	3AC1 A 8 C 18 S 20	4AC1 A 6 C 16 S 20	5AB1 A 5 B 20
	E2	1AC3 A 15 C 25 S 20	2AC2 A 12 C 18 S 15	3AC2 A 8 C 18 S 15	4AC2 A 6 C 16 S 15	5AB2 A 5 B 15
	E3	1AF3 A 15 C 25 S 20	2AF3 A 12 C 21 S 20	3AF3 A 8 C 21 S 20	4AF3 A 6 C 19 S 20	5AB3 A 5 B 10
<b>P</b> PAVIMENTO DE PIEZAS DE HORMIGÓN	E1	1PF1 F 12 F 13 S 25	2PF1 F 10 a 12 F 19 a 21 S 25	3PF1 F 10 a 10 F 15 a 17 S 25	4PB1 B 20 S 25	5PF1 F 6 P 20
	E2	1PF2 F 12 F 13 S 20	2PF2 F 10 a 12 F 19 a 21 S 20	3PF2 F 10 a 10 F 15 a 17 S 20	4PB2 B 20 S 15	5PF2 F 6 P 15
	E3	1PF3 F 12 F 13	2PF3 F 10 a 12 F 19 a 21	3PF3 F 10 a 10 F 15 a 17	4PB3 B 20 S 25	5PF3 F 6 P 10

A - ASFALTO  
B - BASE  
C - GRAN CIMENTADO  
F - HORMIGÓN  
S - SUPERFICIE  
5 - SUPERFICIE  
DTS - DOBLE TRATAMIENTO SUPERFICIAL



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE CASTILLA-LA MANCHA  
DEMARCAACION DE CIUDAD REAL

13.11.2009 - 200910270

**VISADO**

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

#### 4.4.3.- Aceras

4.4.3.1.- Las aceras y recorridos peatonales cumplirán las especificaciones del Código de Accesibilidad de Castilla- La Mancha.

4.4.3.2.- Los bordillos, baldosas u otros materiales de acabado, cumplirán las especificaciones mínimas siguientes:

- Coeficiente de absorción de agua máximo , determinado según UNE 7008, del 10% en peso.
- Perdida por desgaste inferior a 3 mm. Las baldosas se ensayarán según la UNE 7015. En bordillos, según la UNE 7069.

4.4.4.- Dispositivos de cubrición o cierre.

4.4.4.1.- Se refiere este apartado a los dispositivos instalados en zonas de circulación, sometidos de forma permanente u ocasional a las sollicitaciones del tráfico peatonal o rodado, como tapas de registro, sumideros, cubre-alcorques o similares.

4.4.4.2.- Los dispositivos sometidos a sollicitaciones de tráfico se dimensionarán de forma que puedan soportar las cargas previsibles en función de aquel, utilizándose preferentemente dispositivos homologados y marcados conforme a la norma EN 124. En caso contrario, el Ayuntamiento podrá exigir que se justifique esta adecuación mediante la realización de los ensayos necesarios conforme a la norma citada.

4.4.4.3.- Los dispositivos situados sobre aceras o áreas peatonales respetarán la normativa vigente sobre de accesibilidad.

4.4.5.- Recepción

Para la recepción de las obras de pavimentación será preciso presentar, además del certificado final de obra por técnico director de las mismas, justificación de los extremos siguientes:

- Certificación con el resultado de los controles de



compactación de firmes y sub-bases granulares.

- Certificación con el resultado de los controles obligatorios del hormigón, mezclas bituminosas, bordillos y baldosas.
- Certificación justificativa de la clasificación de zahorras artificiales.

En el momento de la recepción se entregará al Ayuntamiento documentación gráfica completa del estado final de las obras.

### *ALUMBRADO PÚBLICO*

#### 4.5.1.- Materiales

4.5.1.1.- Cuando existan modelos aprobados por el Ayuntamiento para determinados elementos de la instalación, será obligatoria su utilización para facilitar su manipulación, reparación o sustitución en caso necesario. En el resto de los casos, se utilizarán materiales y sistemas en los que prime la durabilidad, seguridad, consumo reducido y facilidad de mantenimiento.

#### 4.5.2.-Diseño y ejecución de la red

4.5.2.1.- En caso de urbanización integral de viales o espacios públicos, las nuevas instalaciones serán subterráneas, con luminarias instaladas sobre báculos o columnas de altura adecuada al carácter de la vía o espacio público a iluminar. Los tendidos aéreos, o luminarias murales se admitirán únicamente en el caso de reforma o reposición de instalaciones existentes, o en instalaciones provisionales. En cualquier caso, se respetarán las determinaciones del REBT e instrucciones complementarias.

4.5.2.2.- Los centros de mando se situarán lo más cerca posible de los centros transformación, y en cualquier caso, serán accesibles directamente desde espacios públicos. El número de centros será el menor posible en cada instalación haciendo compatible esta exigencia con el cálculo de la sección de los cables. Además de los elementos de protección y



medida, dispondrán de un sistema automático de accionamiento, similar al utilizado por el propio Ayuntamiento.

4.5.2.3.- Los cruces de calzadas se realizarán bajo tubo reforzado con arquetas de registro en los extremos para facilitar la sustitución del cableado en caso necesario. En estos tramos se dejarán tubos de reserva en previsión de futuras ampliaciones.

4.5.2.4.- Los cambios de sección, derivaciones y empalmes se realizarán en el interior de los báculos, o arquetas específicamente preparadas para este fin. Las conexiones se realizarán con sistemas normalizados aislados con resina.

4.5.2.5.- En áreas peatonales, o calles de tráfico ligero, se instalarán preferiblemente luminarias de doble lámpara con doble circuito, para posibilitar ahorro de energía mediante el apagado de una parte de la instalación en horas de poco tráfico.

4.5.2.6- Se conectarán a tierra todos los elementos metálicos de conformidad con el REBT e instrucciones complementarias.

4.5.3.- Cálculos luminotécnicos

La disposición, potencia y tipo de las luminarias será la adecuada para el ambiente urbano que se desea iluminar, respetando, en principio, los mínimos establecidos en los cuadros adjuntos. El Ayuntamiento podrá admitir, o exigir, límites diferentes en circunstancias excepcionales justificadas expresamente en el expediente de aprobación de la instalación. Los proyectos técnicos justificarán expresamente el cumplimiento de estos parámetros.

4.5.4.- Recepción

4.3.5.1.- Para la recepción de las instalaciones de alumbrado público será preciso presentar, además del certificado final de obra firmado por técnico director de las mismas, de la instalación sellado por la Consejería de Industrias y Asignaciones documentación:



- Copia del proyecto técnico reglamentario visado en la

Delegación Provincial de la consejería competente a los efectos previstos en el REBT, RD 2135/1980 de 26 de septiembre, y Orden de 19-12-1980.

- Instrucciones de mantenimiento y conservación de la instalación, cuando se utilicen materiales no habituales.
- Certificación expresa del resultado de las mediciones realizadas de resistencia a tierra, equilibrio de fases, y aislamiento.

NIVELES Y CARACTERÍSTICAS LUMINOTÉCNICAS SEGÚN EL TIPO DE VÍA					
Tipo de vía	Luminancia media (cd/m²)	Iluminación media (lux)	Uniformidad	Control del deslumbramiento	
				Índice G	Umbral de contraste TI
Calles principales	2	30-50	Muy buena Umed $\geq 0,75$	$\geq 6$	$\leq 10\%$
Calles secundarias con tráfico importante	1	15-25	Buena Umed $\geq 0,6$	$\geq 5$	$\leq 10\%$
Calles secundarias de poco tráfico	0,5	7-15	Satisfactoria Umed $\geq 0,5$	$\geq 4$	$\leq 20\%$

GUÍA PARA LA SELECCIÓN DEL TIPO Y POTENCIA DE LÁMPARA EN FUNCIÓN DE LA ANCHURA DE LA CALLE Y EL NIVEL DE ILUMINACIÓN DESEADO											
NIVEL DE ILUMINACIÓN (lux)	ANCHURA DE LA CALLE										
	5-10 m		10-15 m			15-20 m			más de 20 m		
	VM	VSAP	VM	VSAP	VSBP	VM	VSAP	VSBP	VM	VSAP	VSBP
7-12	80-125	70-100	250	100-150		400	250	36/55	700	400	65/90
15-25	125-250	100-150	250-400	150-250		400-700	250-400	65/90	700-1000	400	91/135
30-50	250-400	150-250	400-700	250-400	65/90	700-1000	400	91/135	1000	400	131/180

Potencia luminosa instalada (Lm)	Altura del punto de luz (m)
3.000-10.000	6-7
10.000-20.000	7-9
$\geq 20.000$	$\geq 9$

Tipo de disposición	Relación: Altura punto de luz/Anchura de calzada	
	Valor mínimo	Valor recomendado
Unilateral	0,85	1
Bilateral	1/2	2/3
Bilateral al tresbolillo	1/3	1/2
Bilateral pareada		



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA  
DEMARCACION DE CIUDAD REAL

13.11.2009 - 200910270

**PARA VISADO**

**A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS**

USO DEL VUELO Y SUBSUELO URBANAS

4.6.1.- Generalidades

4.6.1.1.- Las conducciones que discurran por el vuelo, suelo o subsuelo de las vías públicas, podrán disponerse en cajones de servicios, enterradas individualmente bajo tubo, directamente enterradas, o en tendidos aéreos. El sistema a utilizar en cada caso dependerá de las prescripciones del planeamiento urbanístico y normativa de las compañías suministradoras. Salvo disposición expresa en contrario, los servicios de electricidad, alumbrado y telecomunicaciones se instalarán enterrados bajo tubo, mientras que las conducciones de gas se instalarán directamente enterradas, quedando prohibido expresamente su alojamiento en galerías de servicios o cajones no rellenos.

4.6.1.2.- Cada red será perfectamente identificable, mediante rótulo o impresión en sus elementos visibles en el pavimento. Las redes subterráneas discurrirán, siempre que sea posible, bajo las aceras, debiendo protegerse mecánicamente los tramos que, por cualquier motivo, tengan que situarse bajo las calzadas.

4.6.1.3.- El Ayuntamiento podrá exigir a las compañías suministradoras la retirada de los tramos que se encuentren fuera de servicio, y en general, el mantenimiento de las redes en condiciones de seguridad y ornato público.

#### 4.6.2.- Cajones de servicio

4.6.2.1.- Se denominan cajones de servicio aquellas construcciones de sección generalmente rectangular, accesibles desde el exterior y cubiertas con losas, que podrán estar simplemente apoyadas y sin trabar con las contiguas cuando el peso de cada unidad sea mayor o igual a 75 kg.; en caso contrario se dispondrán en el pavimento piezas contrastadas que inequívocamente definan el eje del cajón en todo su trazado.

4.6.2.2.- Se situarán necesariamente debajo de las aceras y paralelamente a la línea de bordillo. Podrán ser simples o múltiples, con capacidad suficiente para que los cables y



tuberías instaladas queden de forma ordenada, funcional, segura y con holgura para poder realizar los trabajos propios de reparación o sustitución de los servicios instalados.

4.6.2.3.- Conforme a la Ley 39/88, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, el Ayuntamiento podrá realizar por sí mismo o exigir a promotores, compañías de servicios u organismos públicos, la construcción de galerías y cajones de servicios, siendo en ambos supuestos con cargo a éstos últimos los costes que se originen, en la cuantía estipulada en el art. 31 de la mencionada Ley.

4.6.2.4.- En el caso de que la construcción no corresponda a una iniciativa municipal, los interesados pedirán la autorización correspondiente al Ayuntamiento, que podrá establecer las condiciones que estime convenientes. En cualquier caso, el propietario quedará obligado a admitir la instalación en la galería o cajón de todas las instalaciones compatibles, que los servicios técnicos municipales consideren necesarias. Las empresas que no hayan participado en la construcción podrán usarlas, previo pago de los cánones correspondientes.

4.6.3.- Servicios enterrados bajo tubo.

4.6.3.1.- Son los que se alojan en tuberías de cualquier tipo de material, de modo que el tendido de cables o conductos se pueda realizar sin necesidad de abrir el pavimento entre dos arquetas de tiro o puntos de sellado consecutivos. Estas instalaciones deberán disponer de arquetas de registro y/o tiro a distancias no superiores a 50 metros, o a las que se establezcan en la licencia, atendiendo a las características del servicio.

4.6.3.2.- En la instalación de las tuberías se deberá garantizar que, al realizar inyecciones para consolidar el subsuelo, con presiones de hasta 10 kg/cm<sup>2</sup>, el material inyectado no pueda penetrar en los tubos, no siendo responsable el Ayuntamiento si ello sucediera. La misma



condición se exigirá a las arquetas en cuanto a la estanqueidad y normalización.

4.6.3.3.- Si el cable o conducción instalado requiriese expresamente algún tipo de protección o aislamiento especiales, deberá ponerse en conocimiento de los servicios técnicos del Ayuntamiento, siendo la empresa propietaria de dicha conducción la única responsable del comportamiento de las medidas adoptadas al respecto.

4.6.3.4.- Siempre que sea posible, tanto los conductos como las arquetas de registro se situarán en las aceras o áreas peatonales, evitando, estas últimas, las limas de recogida de aguas.

4.6.4.- Distribución de los distintos servicios en el ancho de la acera.

Como norma general, se reservará el primer tercio de la acera, a partir del bordillo, o línea de alcorques, para las instalaciones de alumbrado y telecomunicaciones, el segundo para la red de agua potable, y el más próximo a las edificaciones para electricidad. En aceras con ancho libre inferior a 2 m el gas se instalará preferentemente por las calzadas.

4.6.5.- Tendidos aéreos.

4.6.5.1.- En caso de urbanización integral de viales o espacios públicos, las nuevas instalaciones serán subterráneas. Los tendidos aéreos se admitirán únicamente en el caso de reforma o reposición de instalaciones existentes, en instalaciones provisionales, y en viales incluidos en toda su anchura en zonas industriales, siempre que no entorpezcan la construcción de las edificaciones. Los tendidos aéreos de media tensión únicamente se admitirán en pasillos o corredores contemplados expresamente en el plan de ordenación.

4.6.5.2.- En obras de reforma o reposición de instalaciones aéreas, se procurará entubar, al menos, los cruces de calle, dejando arquetas de registro en las aceras.



En cualquier caso, las instalaciones aéreas se entenderán siempre provisionales, siendo a cargo del titular del servicio los costes que se originen por la retirada o modificación de las líneas cuando el Ayuntamiento lo requiera.

4.6.6.- Ejecución de las obras para la instalación de servicios enterrados o cajones

4.6.6.1.- En las vías y espacios públicos de nueva pavimentación, construcción o reforma, se establece un plazo mínimo de protección de tres años, contados a partir de la fecha de la recepción provisional de la obra correspondiente, durante los cuales no podrán realizarse obras que supongan demolición de lo construido.

4.6.6.2.- En los proyectos que incluyan apertura de zanjas en los espacios públicos, se incluirán previsiones expresas de señalización, seguridad, desvío y control de tráfico. Aquellas actuaciones que afecten a calzada y/o acera se protegerán en todos los casos y hasta la finalización de los trabajos de reposición de tal forma que el desnivel producido no sea superior a 3 centímetros, si la protección se realiza con palastros, éstos deberán estar debidamente asegurados para evitar su desplazamiento y se colocarán de tal modo que no se produzca un desnivel superior al indicado entre el pavimento y la cara superior del palastro.

4.6.6.3.- Los proyectos, o en su defecto las instancias de solicitud, fijarán un plazo máximo para la realización de los trabajos. Cuando se requiera control de tráfico, también será obligatorio avisar al Ayuntamiento con antelación suficiente el comienzo de los trabajos. Cuando las circunstancias lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá exigir la realización de los trabajos en jornada prolongada de tres turnos, o en sábados y festivos, con el fin de reducir estos plazos.

4.6.6.4.- La máxima longitud de zanjas simultáneas abiertas en suelo urbano será de 60 metros, salvo que condiciones especiales de la obra aconsejen modificarla, en



cuyo caso se indicará la longitud autorizada en las condiciones de la licencia.

4.6.6.5.- El relleno de zanjas se realizará con tierras de aportación cuando sea necesario, y se compactará hasta un mínimo del 95% del Proctor Normal.

4.6.6.6.- En las licencias que impliquen demolición de pavimentos o instalaciones municipales existentes, se exigirá garantía suficiente para asegurar la reposición. El plazo de garantía de las obras será de un año, contado a partir de la fecha de recepción. Durante este tiempo el Ayuntamiento tendrá derecho a exigir del causante la reparación que proceda.

4.6.6.7.- Si el Ayuntamiento exigiese el retranqueo o modificación de un servicio instalado correctamente según la licencia concedida, abonará a la compañía afectada el coste de las obras conforme a la normativa que fuera aplicable. Si ésta no existiese, al abono será del 80 % del coste total, disminuido en un 5 por 1 00 cada año o fracción desde su instalación. Si la modificación del servicio fuera propuesta de la Compañía o de tercero, o la instalación existente no correspondiera a la licencia concedida, el importe íntegro de la misma será a su cargo.

#### 4.6.7.- Recepción

Para la recepción de las obras será preciso presentar, además del certificado final firmado por el técnico director de las mismas, documentación gráfica completa del estado final de las obras.

#### *MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES.*

4.7.1.- Las actuaciones de urbanización deberán reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, ejecutando, en los lugares que sea necesario, las obras de restitución que



resulten necesarias.

4.7.2.- Se evitará la utilización de agua potable en el riego de jardines y zonas verdes, procurando reutilizar para este fin, siempre que sea posible, el agua procedente de las depuradoras de aguas residuales.

4.7.4.- En los diseños de las zonas verdes se utilizarán especies de bajo consumo hídrico, y se utilizarán técnicas de riego localizado con el fin de disminuir el consumo de agua. Para el mantenimiento de estas mismas zonas, se seguirán los siguientes criterios:

- a) Se utilizarán abonos de liberación lenta.
- b) La poda se hará de forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto natural.
- c) Se utilizarán cubiertas de suelo específicas para reducir la evaporación y estabilizar las condiciones de humedad y temperatura del suelo.



**4.8.1.- PROCEDIMIENTO PARA LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN EJECUTADAS POR PARTICULARES.**

Las obras de urbanización a ejecutar por particulares sobre suelo público, o que vaya a ser cedido al Ayuntamiento, en virtud de programas de actuación urbanizadora, actuaciones edificatorias, o cualquier otro sistema de ejecución previsto en la legislación vigente, se cederán formalmente al Ayuntamiento una vez ejecutadas conforme a los proyectos aprobados.

4.8.2.- La recepción provisional se solicitará por el urbanizador o persona responsable ante el Ayuntamiento de la ejecución de las obras. La solicitud se acompañará con el, o los certificados final de obra debidamente visados, correspondientes a la totalidad de la obra, o fase que se entrega, y con los documentos específicos citados en este capítulo para cada tipo de obra o instalación.

4.8.3.- Una vez completada la solicitud, se realizará una inspección con las formalidades y efectos citados en el art. 147 y concordantes de la Ley 13/95 de contratos de las administraciones públicas, entendiéndose que las referencias al contratista se referirán, en este caso, al urbanizador. En caso de silencio administrativo, las obras se considerarán recibidas provisionalmente una vez transcurrido ~~un~~ mes desde que se hubiera completado la solicitud, según se especifica en el art anterior.



4.8.4.- El plazo de garantía será de un año, salvo que se hubiera especificado otro distinto en un convenio específico con el urbanizador. Una vez cumplido este plazo, las obras se

entenderán recibidas definitivamente, salvo que se hubiera comunicado expresamente alguna deficiencia al urbanizador durante el plazo de garantía, en cuyo caso, será necesaria una nueva inspección para comprobar la ejecución de las reparaciones exigidas.

4.8.5.- En cumplimiento de lo preceptuado en el Art. 135 del TRLOTAU, el deber de conservación de las obras de urbanización, de sus dotaciones públicas y de las infraestructuras y servicios públicos que sirvan a las mismas, será del Ayuntamiento de Socuéllamos, una vez que sea realizada la recepción definitiva siguiendo lo establecido en los puntos precedentes.



## 5. ORDENANZAS REGULADORAS

### 5.1 ORDENANZA DE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)

#### *Definición.*

Regula los usos y la construcción sobre parcelas de tamaño pequeño o mediano, en las que aquella se destina al uso característico de vivienda unifamiliar adosada por los linderos con otras parcelas.

#### *Alineaciones y rasantes.*

Serán obligatorio alinear la edificación con el límite del dominio público, no admitiéndose en ningún caso retranqueos sobre la alineación oficial.

Por el exterior de la alineación oficial de fachada y/o de la alineación interior, se prohíben los cuerpos cerrados volados. Las terrazas y miradores sólo se permiten en calles de ancho superior a seis metros. Los balcones se permiten en cualquier calle.

#### *Retranqueos mínimos.*

Serán de 3 (tres) metros al fondo de parcela, y de 0 (cero) metros a los linderos laterales.

#### *Parcela mínima.*

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 140 (ciento cuarenta) m<sup>2</sup>, teniendo, en cualquier caso, acceso desde la vía pública.

En el caso de promociones unitarias con superficies secundarias, la suma de éstas más las superficies de parcelas privadas, ha de ser igual o superior al producto del nº de viviendas de que



consta la promoción, por la superficie de parcela mínima (140 m<sup>2</sup>).

*Frentes de parcela.*

El frente mínimo de parcela será de 6 (seis) metros, no limitándose el máximo.

*Superficie de ocupación máxima.*

Será del 70 (setenta) % de la superficie de la parcela.

*Alturas de la edificación.*

La altura máxima será de 7 (siete) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

*Edificabilidad.*

Será de 1,1083 (uno coma uno cero ocho tres) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta. Computa dentro de la edificabilidad toda la superficie construida sobre rasante, hasta la altura de coronación de fachada.

El aprovechamiento bajo cubierta, sea cual sea su uso, computará como edificabilidad cuando la altura de los paramentos verticales supere 1,5 m. independientemente tanto de la superficie que se ocupe en relación con la planta inferior, como de su vinculación a ésta.

*Usos pormenorizados de la edificación.*

Los usos se ordenan de acuerdo con las limitaciones de siguiente listado:

a) Residencial Unifamiliar (RU)

Característico.

b)- Industrial y Almacenaje (IA)

Prohibido.



c)- Comercial (TC)

Compatible.

d)- Oficinas (TO)

Compatible.

e)- Hotelero (TH)

Prohibido en todas sus categorías y situaciones

f)- Recreativo (TR)

Prohibido.

g)- Educativo (DEDU)

Prohibido.

h)- Sanitario-asistencial (DSA)

Compatible



## 5.2 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (RP)

### - Definición.

Regula los usos y la construcción de edificios cuyo uso característico es el residencial, en densidad media y alta, en torno a tipos asimilados a la vivienda de tipología tradicional en casco.

### - Alineaciones y rasantes.

Serán obligatorio alinear la edificación con el límite del dominio público, no admitiéndose en ningún caso retranqueos sobre la alineación oficial.

Por el exterior de la alineación oficial de fachada y/o de la alineación interior, se prohíben los cuerpos cerrados volados. Las terrazas y miradores sólo se permiten en calles de ancho superior a seis metros. Los balcones se permiten en cualquier calle.

### - Retranqueos y fondo edificable.

Retranqueo a la alineación oficial de fachada : Queda prohibido retranquear la edificación respecto de la alineación mencionada.

Fondo edificable : A partir de los tres metros de altura, será de 20 (veinte) metros, medidos en todos sus puntos en línea recta desde la alineación oficial de fachada. Con independencia de las construcciones que, en aplicación del artículo 65.2, puedan construirse en el interior de las manzanas, a partir del fondo edificable mencionado.

Hasta los tres metros de altura (medidos en todos sus puntos, incluso petos y alfézares), no se fija fondo edificable.



- *Parcela mínima.*

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 140 (doscientos) m<sup>2</sup>.

- *Frentes de parcela.*

El frente mínimo será de 6,5 (seis coma cinco) metros lineales. No se fija frente máximo.

- *Superficie de ocupación máxima.*

Vendrá fijada por el resto de los parámetros urbanísticos, así como por las restricciones que puedan plantear las condiciones particulares de cada uso.

- *Alturas de la edificación.*

Se realizará la medición, tanto para la edificación principal como para la secundaria, de acuerdo con la definición que para la altura máxima se incluye en el artículo 5.1.29 de estas Normas Urbanísticas.

*Alturas de la edificación principal :* La altura máxima se fija en 10,75 m, equivalente a planta baja mas dos. Las alturas se expresan en metros..

*Alturas de la edificación secundaria (residencial y no residencial) :* Los cuerpos de edificación que se construyan en el exterior de la franja definida por la alineación oficial de fachada y la línea de fondo edificable, no rebasaran los 6,75 (seis coma setenta y cinco) metros en ninguno de sus puntos

- *Edificabilidad.*

La edificabilidad máxima para los solares de suelos residenciales es de 1,4777 (uno coma cuatro siete siete siete) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Esta edificabilidad podrá repartirse entre los distintos solares



que formen una unidad edificatoria, de acuerdo con los propietarios de los mismos, y siempre que no se rebasen las alturas máximas fijadas en el punto anterior.

Computa dentro de la edificabilidad toda la superficie construida sobre rasante, hasta la altura de coronación de fachada. El aprovechamiento bajo cubierta, sea cual sea su uso, computará como edificabilidad cuando la altura de los paramentos verticales supere 1,5 m. independientemente tanto de la superficie que se ocupe en relación con la planta inferior, como de su vinculación a ésta.

*- Número máximo de viviendas*

De conformidad con las determinaciones de la presente ordenación detallada, se fija en el plano correspondiente el número máximo de viviendas que podrán edificarse en cada manzana y sub manzana.

*- Usos pormenorizados de la edificación.*

Los usos se ordenan de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

a) Residencial plurifamiliar (RP)

Característico.- Los solares comprendidos dentro de la presente ordenanza estarán destinados, de conformidad con el Art 24.3.b) de TRLOTAU a viviendas con alguna forma de Protección Pública.

b) Residencial unifamiliar (RU)

Compatible.- Los solares comprendidos dentro de la presente ordenanza estarán destinados, de conformidad con el Art 24.3.b) de TRLOTAU a viviendas con alguna forma de Protección Pública.

c)- Industrial y Almacenaje (IA)



Prohibido.

d)- Comercial (TC)

Compatible.

e)- Oficinas (TO)

Compatible.

f)- Hotelero (TH)

Prohibido en todas sus categorías y situaciones

g)- Recreativo (TR)

Prohibido.

h)- Educativo (DEDU)

Prohibido.

i)- Sanitario-asistencial (DSA)

Compatible



## 5.2. USO TERCIARIO (T)

### - *Definición.*

Regula los usos y la construcción de edificios destinados a servicios, tanto los públicos como los privados, y a instituciones varias en instalaciones de uso exclusivo.

### - *Alineaciones y rasantes.*

Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas, a no ser que el plano de alineaciones disponga de alguna obligatoria para un determinado frente de edificación a la alineación oficial de fachada.

### - *Retranqueos.*

Serán de 3 (tres) metros a frente de solar, con independencia de lo dispuesto en el artículo anterior; y de 5 (cinco) metros a los restantes linderos, pudiendo reducirse o suprimirse cuando la tipología de los edificios circundantes así lo aconseje, según el criterio de los Servicios Técnicos Municipales.

Por acuerdo expreso y documentado de los propietarios se podrán adosar las edificaciones colindantes siempre que se acometan ambas simultáneamente o, en su defecto, se de tratamiento de fachada al paramento que se edifique en primer lugar.

### - *Parcela mínima.*

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 500 (quinientos) m<sup>2</sup>.

### - *Frentes de parcela.*

El frente mínimo será de 20 (veinte) metros. El frente máximo no se fija.



*- Superficie de ocupación máxima.*

Será del 50 (cincuenta) % de la superficie neta de la parcela.

*- Alturas de la edificación.*

La altura máxima de la edificación será de 12 (doce) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura, sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20% de la de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

*- Edificabilidad.*

Será de 1,1489 (uno coma uno cuatro ocho nueve) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta,

*- Usos pormenorizados de la edificación.*

Los usos se ordenan de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

- a) Comercial (TC)  
Característico.
- b)- Hotelero (TH)  
Característico.
- c)- Oficinas  
Característico.
- e)- Recreativo (TR)  
Característico.
- f)- Educativo (DEDU)  
Compatible
- h)- Sanitario-asistencial (DSA)  
Compatible



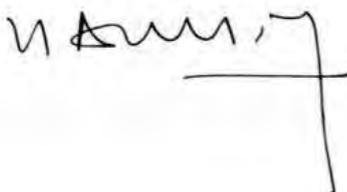
### 5.3 ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

5.3.1.- En esta zona se permiten únicamente las obras de jardinería, y aquellas otras que, sin ocupar mas del 2% de la superficie de la finca con edificaciones cubiertas, y sin sobrepasar los 4 m. de altura, sean compatibles con el carácter de la zona. También se permiten instalaciones deportivas al aire libre destinadas a un uso público.

5.12.2.- Excepcionalmente, en el área ocupada por el ferial se permiten las edificaciones de carácter público necesarias para albergar este tipo de acontecimientos.

SOCUELLAMOS, agosto de 2008

EL ARQUITECTO



Fdo.: Ramón Ruiz-Valdepeñas Herrero



## 6.- DOCUMENTOS ANEJOS

### 6.1.- ANEJO Nº 1 (de fecha 20/02/2009)

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS VINCULANTES contenidas en la Evaluación Ambiental Preliminar (Expte. PL/OT/CR/892), emitida por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural con fecha 18/07/2007, aclaratorio del Informe de Adecuación E.A.P. emitido por la Delegación de Ciudad Real con fecha 27/01/2009.

PRIMERO.- Entre las actividades clasificadas al norte del Sector no existe ninguna dedicada a alcoholera, según certificación expedida en su día por el Ayuntamiento, y remitida a los Servicios Centrales de la Consejería.

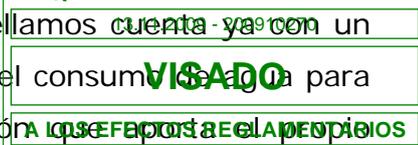
SEGUNDO.- En el plano 01-05 *ENTRONQUE DE LA ACOMETIDA DE AGUA*, se define la mejora en la infraestructura de abastecimiento de agua que se proyecta, consistente en una tubería de 150 mm, que en su día completará un anillo perimetral a la población.

TERCERO.- El Ayuntamiento aporta certificación expedida por la entidad gestora de la EDAR en la que se justifica la suficiencia de la instalación actual para absorber los vertidos provenientes de la red de fecales.

CUARTA.- Recogida en el punto 4.7.2 del documento



QUINTA.- El Ayuntamiento de Socuéllamos cuenta ya con un sistema de tarificación por tramos en el consumo de agua para todo el municipio, según justificación que aporta el propio Ayuntamiento.



SEXTA.- En relación que el supuesto arroyo que se dice en la E.A.P. existe en al norte de la actuación, como se ha demostrado en la tramitación del expediente ante la Confederación, no es tal cauce fluvial, sino una acequia artificial de drenaje a cielo abierto que sirvió en su día para desecar los terrenos del paraje "La Hoyuela", sobre los que se asientan hoy diversas dotaciones deportivas municipales, así como para evacuar aguas residuales de algunas instalaciones industriales, antes de su conexión a la red de saneamiento. En la actualidad dicha acequia se encuentra cegada y sin servicio, precisamente en el primer tramo de la misma, hasta rebasar el cruce de la antigua carretera de Pedro Muñoz, y a partir de allí se ha convertido en un estercolero.

Se adjunta nuevo plano 02-06 de *ORDENACIÓN DETALLADA*, en el que se especifica con mayor claridad la implantación de una zona verde de ancho mínimo 10 m (6,5 m de protección + 4,5 m de espacio libre) contigua a la cequia de drenaje de la La Hoyuela.

Y también un nuevo plano 02-21 con el esquema de la solución constructiva indicada por la Confederación para solucionar el trazado de la antigua acequia, en el que se establece una separación de 16,50 m desde el eje de la acequia hasta el suelo dotacional.

SEPTIMA.- En el Proyecto de Urbanización se determinará la permanencia de los pinos halepensis actualmente existentes en el terreno dotacional anejo a la acequia antes citada.

OCTAVA.- Emitido por Patrimonio incorporada al expediente.

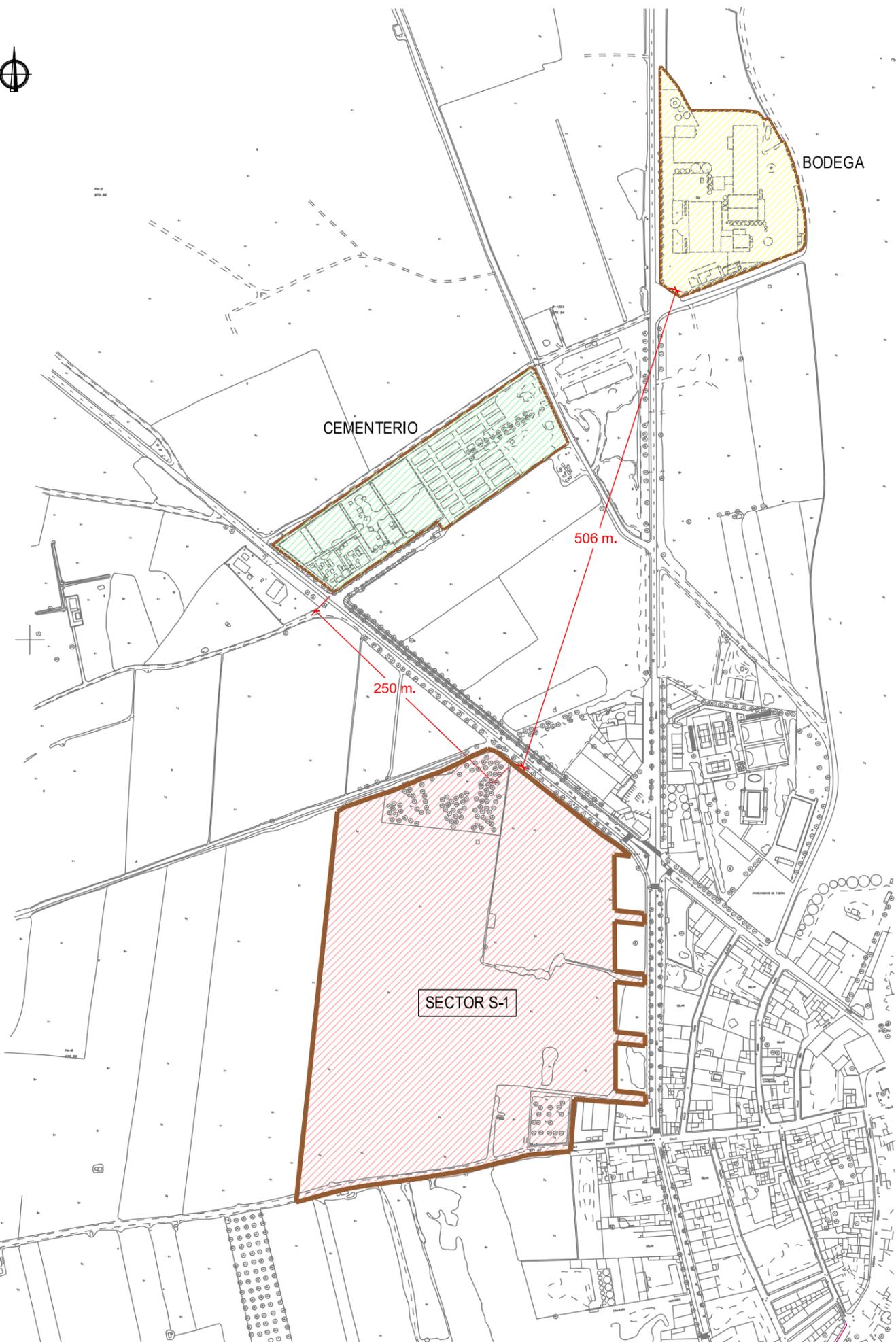


NOVENA.- El Ayuntamiento aporta certificación que las antiguas carreteras CM-3111 y CM-3102 se encuentran desafectadas en sus tramos anejos al Sector. Hoy

son por lo tanto vías urbanas.

DECIMA, UNDECIMA y DUODECIMA.- En el Proyecto de Urbanización correspondiente se determinarán la cuestiones relativas a niveles sonoros, intensidades lumínicas en el alumbrado público, ubicación de de los contenedores de residuos urbanos.

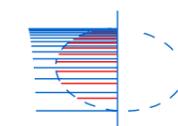




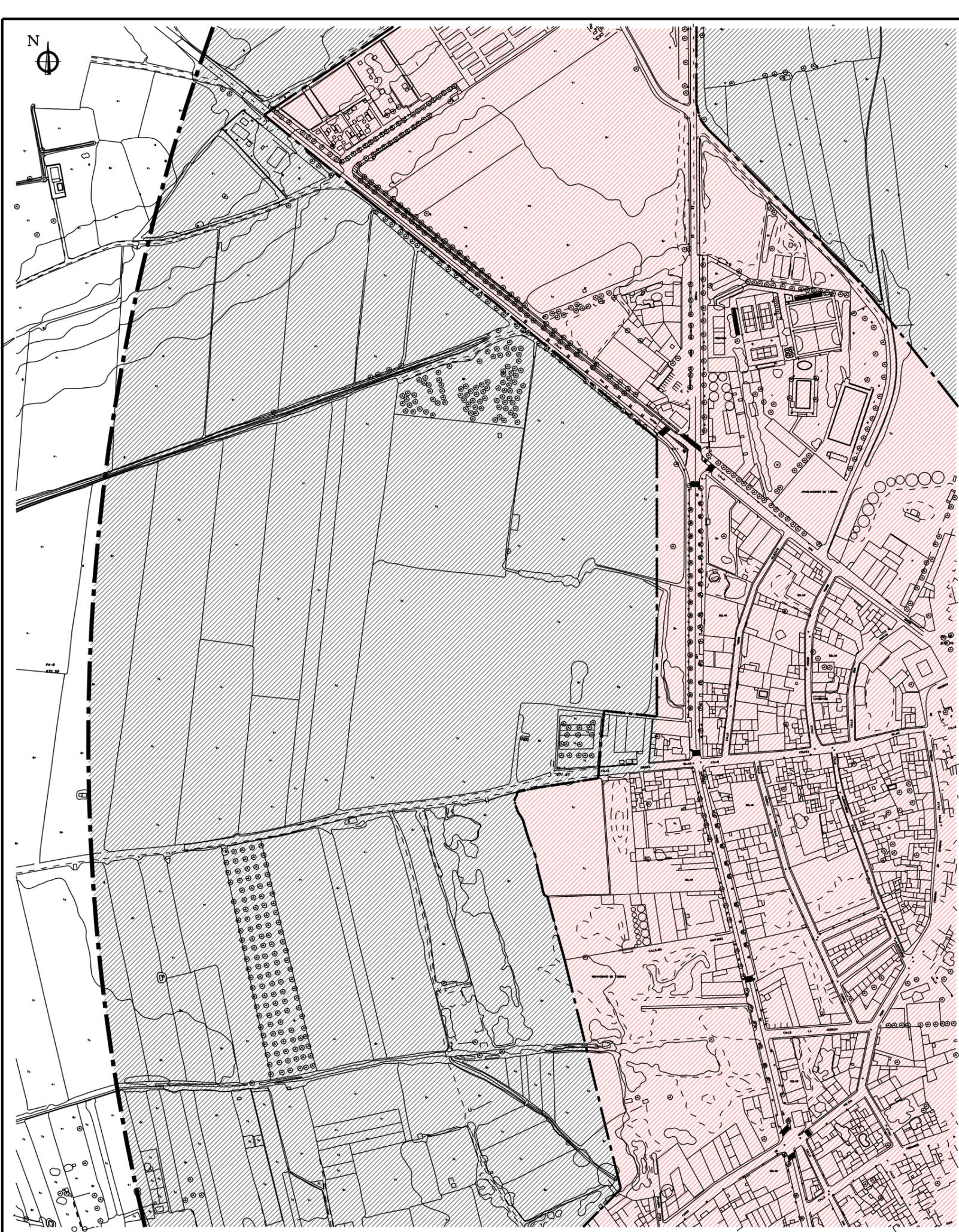
**SITUACION.**

SUP. 115.151,00 m2

PROYECTO	INNOVACION MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN SS DE PLANEAMIENTO DE SOCUELLAMOS (CIUDAD REAL) Reclasificacion de una Zona de Suelo Rustico como SECTOR DE SUELO URBANIZABLE "S-1" Paseo de los Martires.	PLANO Nº:	01-01	Nº CODIGO:	09/05
EMPLAZAMIENTO	C/ San Anton y De Los Martires -Socuellamos-	ESCALA:	1/5000	FECHA:	JULIO-2009
PROPIEDAD	MAJOISA, S.L.	DELINEACION:	M. BELEN SANCHEZ- C.	REVISION Nº:	
PLANO DE	SITUACION	La propiedad:	El arquitecto:	FECHA:	
		<p><b>VISADO</b> A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS</p>			

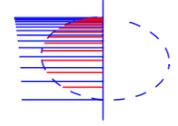


**RAMON RUIZ-VALDEPEÑAS HERRERO. ARQUITECTO**  
 C/. ESTACION, 102 13250 DAIMIEL (C. REAL) Telf. 926.85.20.80, Fax 926.85.13.72  
 C/. ANDRES MELLADO 86, 1º 28015-MADRID Telf y Fax 91.549.57.01  
 e-mail: arquitecturaymas@infonegocio.com



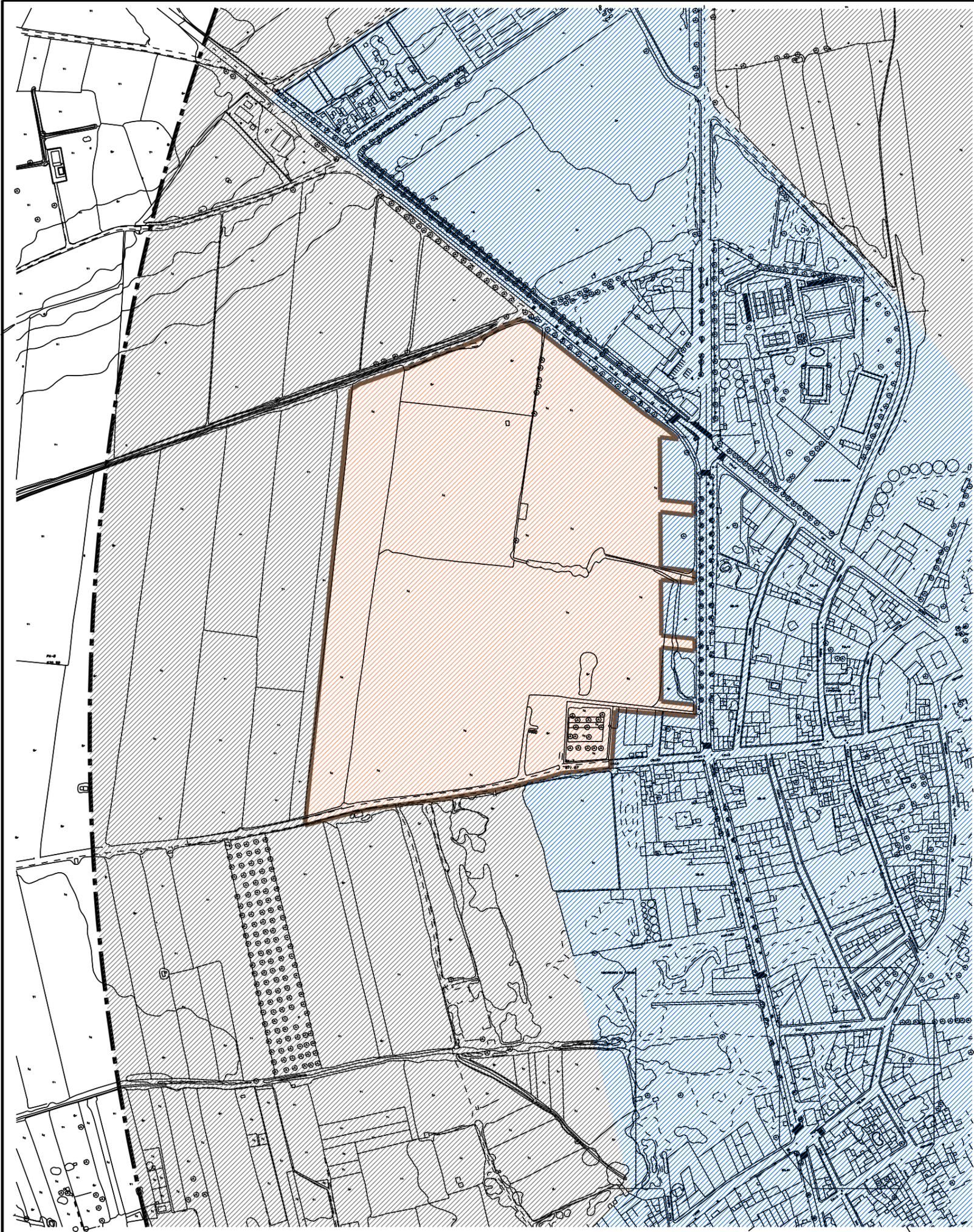
-  SUELO RUSTICO
-  SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
-  SUELO URBANO CONSOLIDADO

PROYECTO	INNOVACION MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN SS DE PLANEAMIENTO DE SOCUELLAMOS (CIUDAD REAL) Reclassificacion de una Zona de Suelo Rustico como SECTOR DE SUELO URBANIZABLE "S-1" Paseo de los Martires.	PLANO Nº:	01-02	Nº CODIGO:	09/05
EMPLAZAMIENTO	C/ San Anton y De Los Martires -Socuellamos-	ESCALA:	1/4000	FECHA:	JULIO-2009
PROPIEDAD	MAJOISA, S.L.	REVISION Nº:		DELINEACION:	M. BELEN SANCHEZ- C.
PLANO DE	ESTADO ACTUAL	FECHA:			
La propiedad:	El arquitecto:				
					



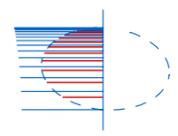
**RAMON RUIZ-VALDEPEÑAS HERRERO. ARQUITECTO**  
 C/. ESTACION, 102 13250 DAIMIEL (C. REAL) Telf. 926.85.20.80, Fax 926.85.13.72  
 C/. ANDRES MELLADO 86, 1ª 28015-MADRID Telf y Fax 91.549.57.01  
 e-mail: [arquitecturaymas@infonegocio.com](mailto:arquitecturaymas@infonegocio.com)

COLEGIÓ OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 13.11.2009 con el número 200910270



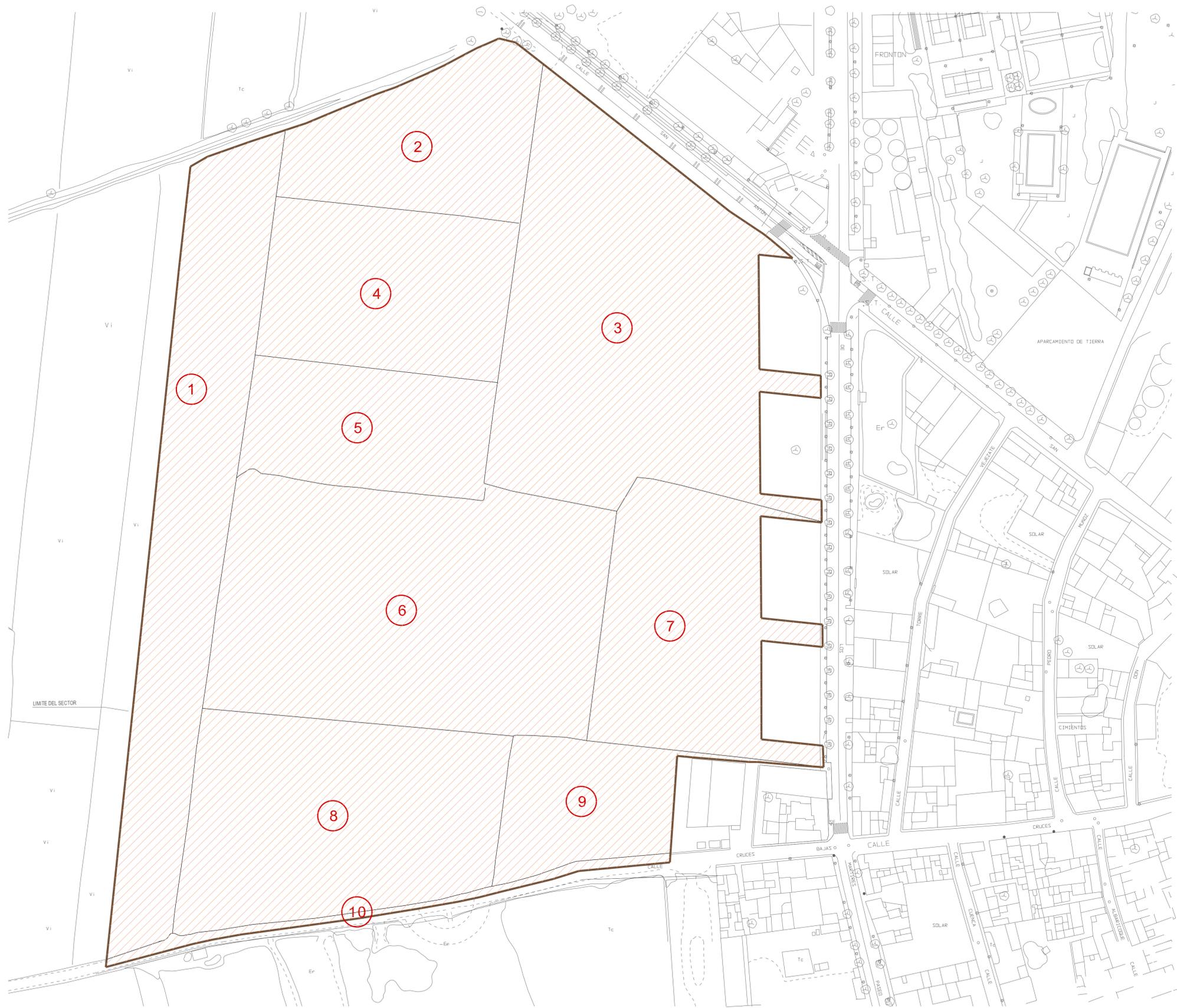
-  SUELO RUSTICO
-  ZONA URBANIZABLE SECTOR "PASEO DE LOS MARTIRES"
-  ZONA NO URBANIZABLE PROTEGIDA
-  ZONA URBANA CONSOLIDADA

PROYECTO	INNOVACION MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN SS DE PLANEAMIENTO DE SOCUELLAMOS (CIUDAD REAL) Reclasificacion de una Zona de Suelo Rustico como SECTOR DE SUELO URBANIZABLE "S-1" Paseo de los Martires.	PLANO Nº:	01-03	Nº CODIGO:	09/05
EMPLAZAMIENTO	C/ San Anton y De Los Martires -Socuellamos-	ESCALA:	1/4000	FECHA:	JULIO-2009
PROPIEDAD	MAJOISA, S.L.	DELINEACION:	M. BELEN SANCHEZ- C.	REVISION Nº:	
PLANO DE	MODIFICACION QUE SE PROPONE	FECHA:			
La propiedad:	El arquitecto:				
					



**RAMON RUIZ-VALDEPEÑAS HERRERO. ARQUITECTO**  
 C/. ESTACION, 102 13250 DAIMIEL (C. REAL) Telf. 926.85.20.80, Fax 926.85.13.72  
 C/. ANDRES MELLADO 86, 1ª 28015-MADRID Telf y Fax 91.549.57.01  
 e-mail: arquitecturaymas@infonegocio.com

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 13.11.2009 con el número 200910270



	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE
1	13078A14100090000DD	14.901 m2
2	13078A14100083000DM	7.824 m2
3	13078A14100086000DR 7696001WJ1479N0001UB	22.037 m2
4	13078A14100084000DO	9.577 m2
5	13078A14100085000DK	7.071 m2
6	13078A14100087000DD	22.010 m2
7	13078A14100143000DT 7696002WJ1479N0001HB	10.729 m2
8	13078A14100089000DI	14.638 m2
9	13078A14100088000DX	5.242 m2
10	13078A14109001000DY	1.122 m2
TOTAL		115.151 m2

PROYECTO:	INNOVACION MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN SS DE PLANEAMIENTO DE SOCUELLAMOS (CIUDAD REAL) Redificacion de una Zona de Suelo Rustico como SECTOR DE SUELO URBANIZABLE "S-1" Paseo de los Martires	PLANO Nº:	02-01	PRECEDIDO:	09/05
EMPLAZAMIENTO:	C/ San Anton y De Los Martires -Socuellamos-	ESCALA:	1/1000	FECHA:	JULIO-2008
PROPIEDAD:	MAJOISA, S.L.	DELINACION:		FECHA:	
PLANO DE:	ESTRUCTURA CATASTRAL	REVISION Nº:		FECHA:	

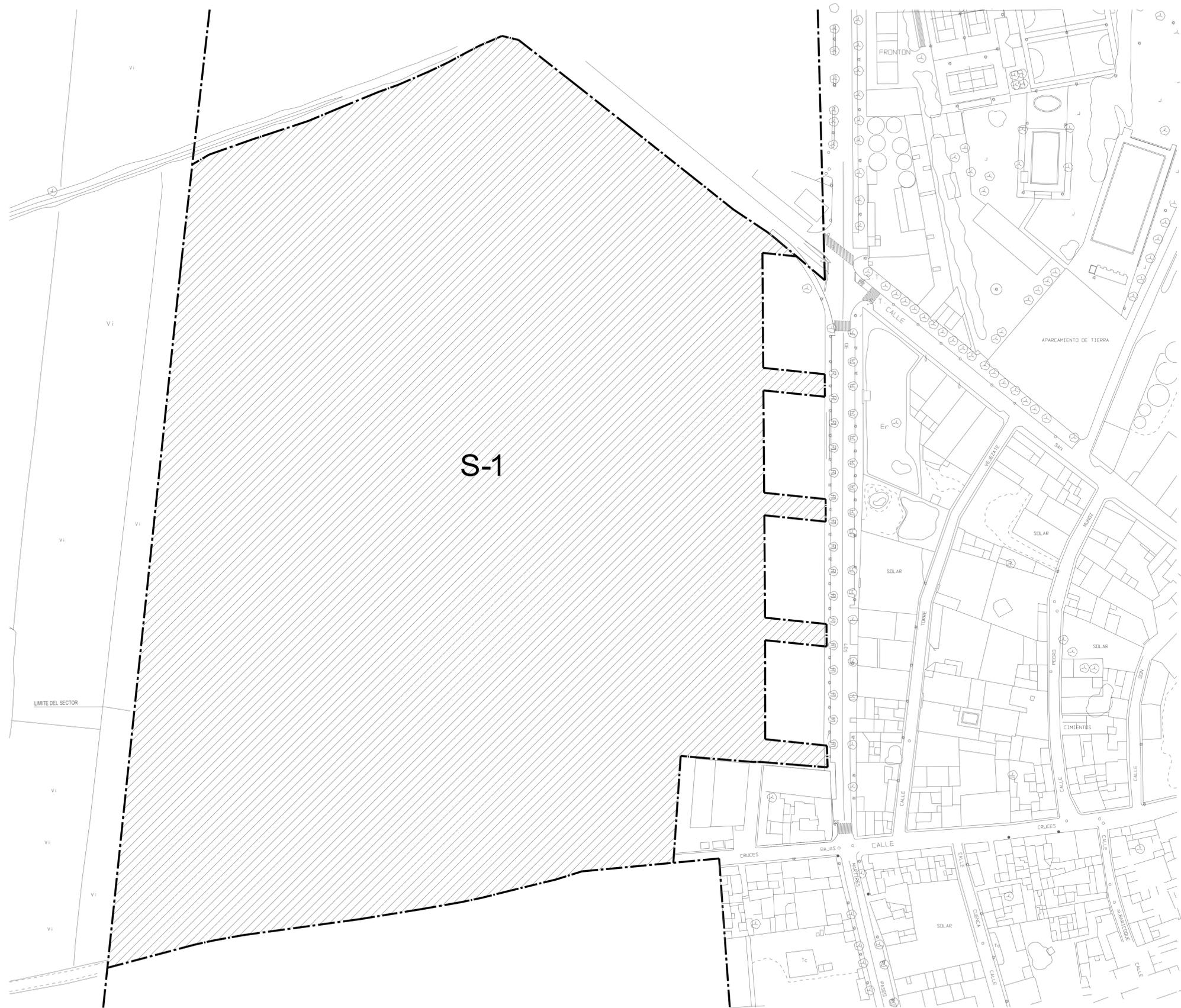
La propiedad: El arquitecto:

*[Firma]* **VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 13/11/2009 con el número 200910270







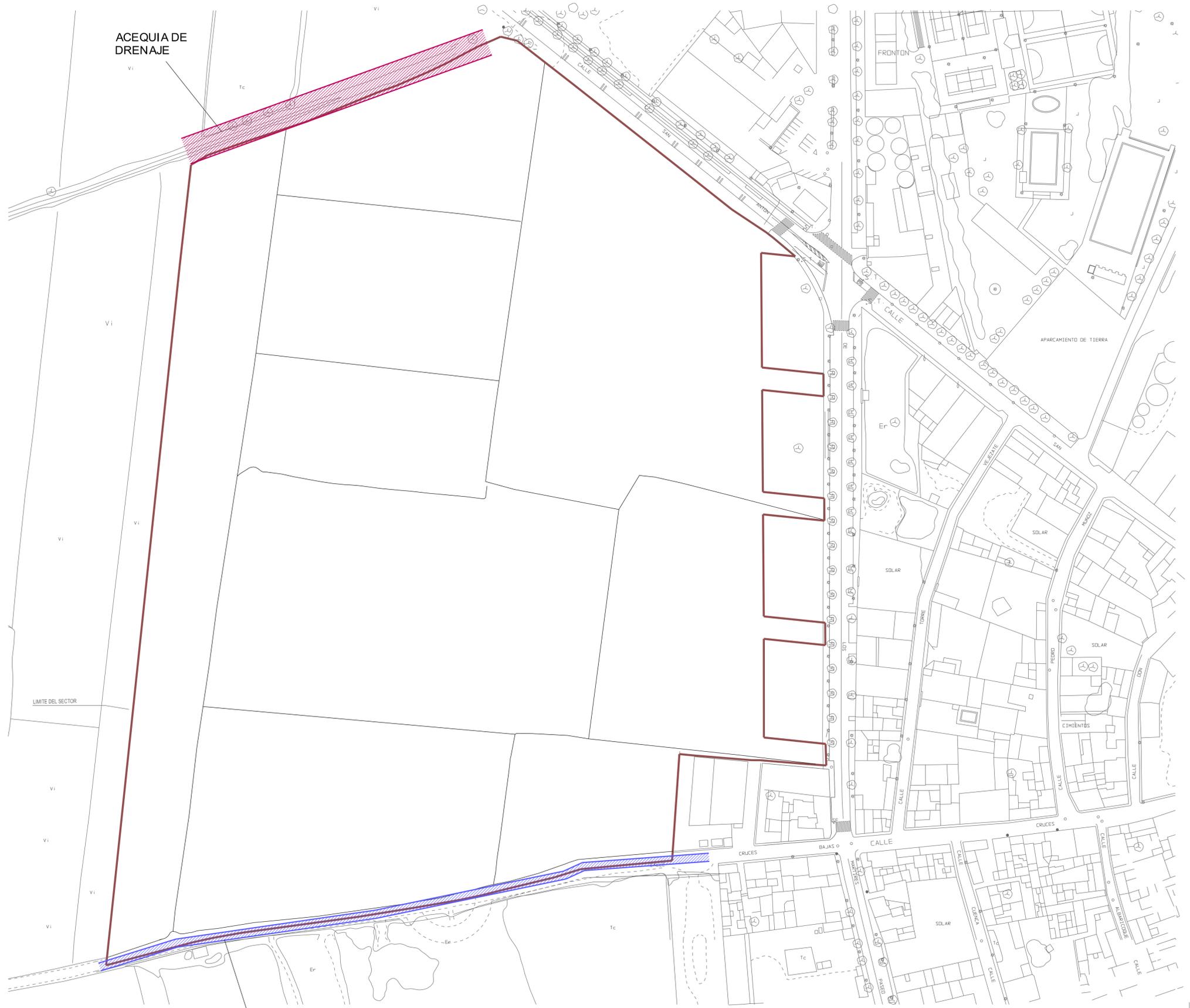
S-1

LIMITE DEL SECTOR

PROYECTO	INNOVACION MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN SS DE PLANEAMIENTO DE SOCUELLAMOS (CIUDAD REAL) Redificacion de una Zona de Suelo Rustico como SECTOR DE SUELO URBANIZABLE "S-1" Paseo de los Martires	PLANO Nº:	02-04	PRECEDIDO:	09/05
EMPLAZAMIENTO	C/ San Anton y De Los Martires -Socuellamos-	ESCALA:	1/1000	FECHA:	JULIO-2008
PROPIEDAD	MAJOISA, S.L.	DELINEACION:	M. BELEN SANZ, C.	FECHA:	
PLANO DE	ORDENACION ESTRUCTURAL VIGENTE	REVISION Nº:		FECHA:	
La propiedad:	El arquitecto:				

**RAMON RUIZ-VALDEPEÑAS HERRERO. ARQUITECTO**
  
 C/. ESTACION, 102 13250 DAIMIEL (C. REAL) Telf. 926.85.20.80, Fax 926.85.13.72
   
 C/. ANDRES MELLADO 86, 1ª 28015-MADRID Telf y Fax 91.549.57.01
   
 e-mail: arquitecturaymas@telefonosia.com

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 13.11.2009 con el número 200910270



ACEQUIA DE DRENAJE

EMISARIO RED DE SANEAMIENTO

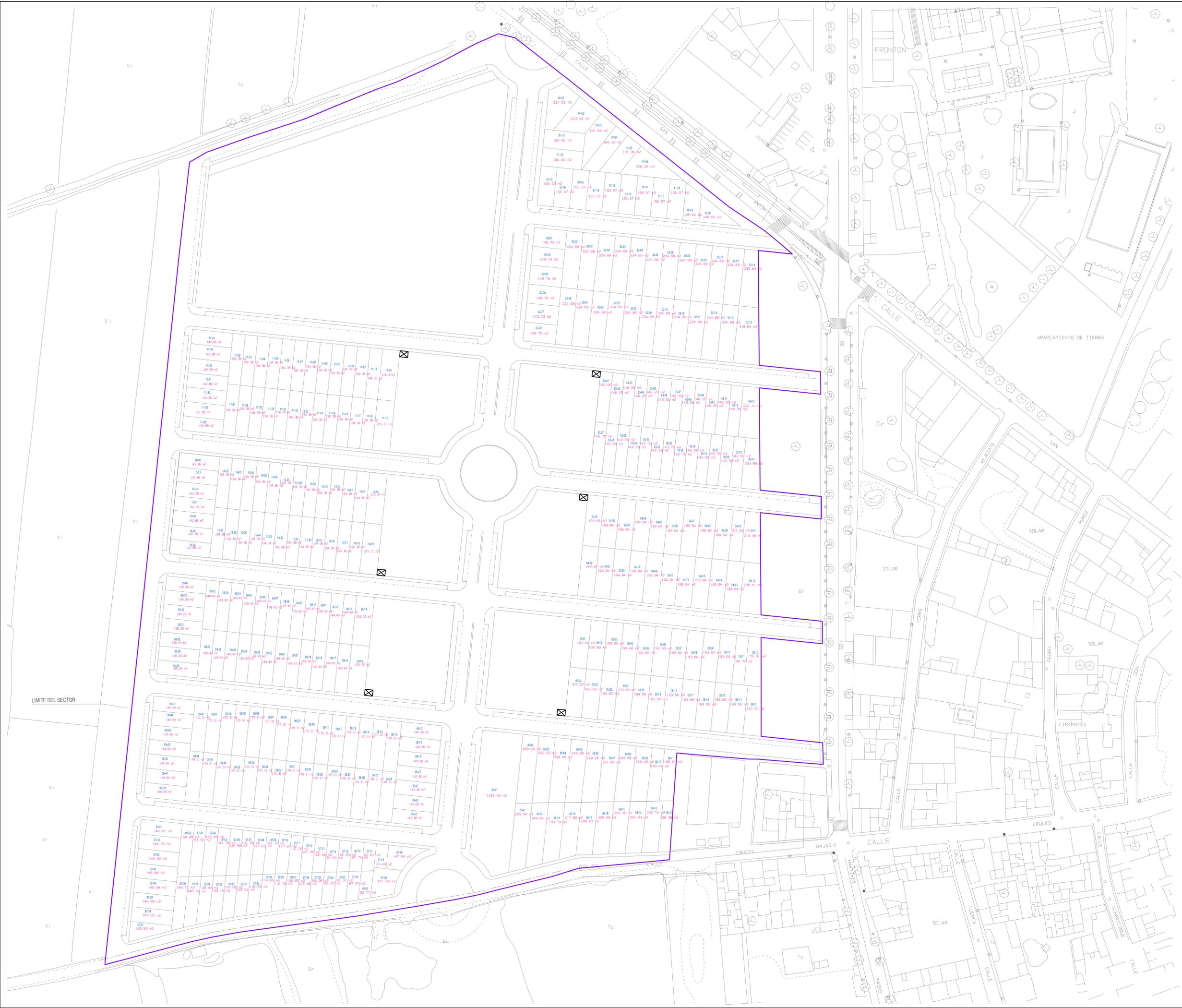
- ACEQUIA DE DRENAJE
- EMISARIO RED DE SANEAMIENTO

PROYECTO	INNOVACION MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN SS DE PLANEAMIENTO DE SOCUELLAMOS (CIUDAD REAL) Reclasificación de una Zona de Suelo Rustico como SECTOR DE SUELO URBANIZABLE "S-1" Paseo de los Martires	PLANO Nº:	02-05	FECHA:	09/05
EMPLAZAMIENTO	C/ San Anton y De Los Martires -Socuellamos-	ESCALA:	1/1000	FECHA:	JULIO-2005
PROPIEDAD	MAJOISA, S.L.	DELINEACION:	DE ARQUITECTOS DE CIUDAD REAL	FECHA:	M. BELEN SANZ DE C.
PLANO DE	AFECCIONES FISICAS	REVISIÓN Nº:		FECHA:	
La propiedad:		El arquitecto:			
		<b>RAMON RUIZ-VALDEPEÑAS HERRERO</b> VISADO ALOR EFECTOS REGLAMENTARIOS			

**RAMON RUIZ-VALDEPEÑAS HERRERO. ARQUITECTO**  
 C/ ESTACION, 102 13250 DAIMIEL (C. REAL) Telf. 926.85.20.60, Fax 926.85.13.72  
 C/ ANDRES MELLADO 86, 1º 28015-MADRID Telf y Fax 91.549.57.01  
 e-mail: arquitecturaymas@infanegocio.com

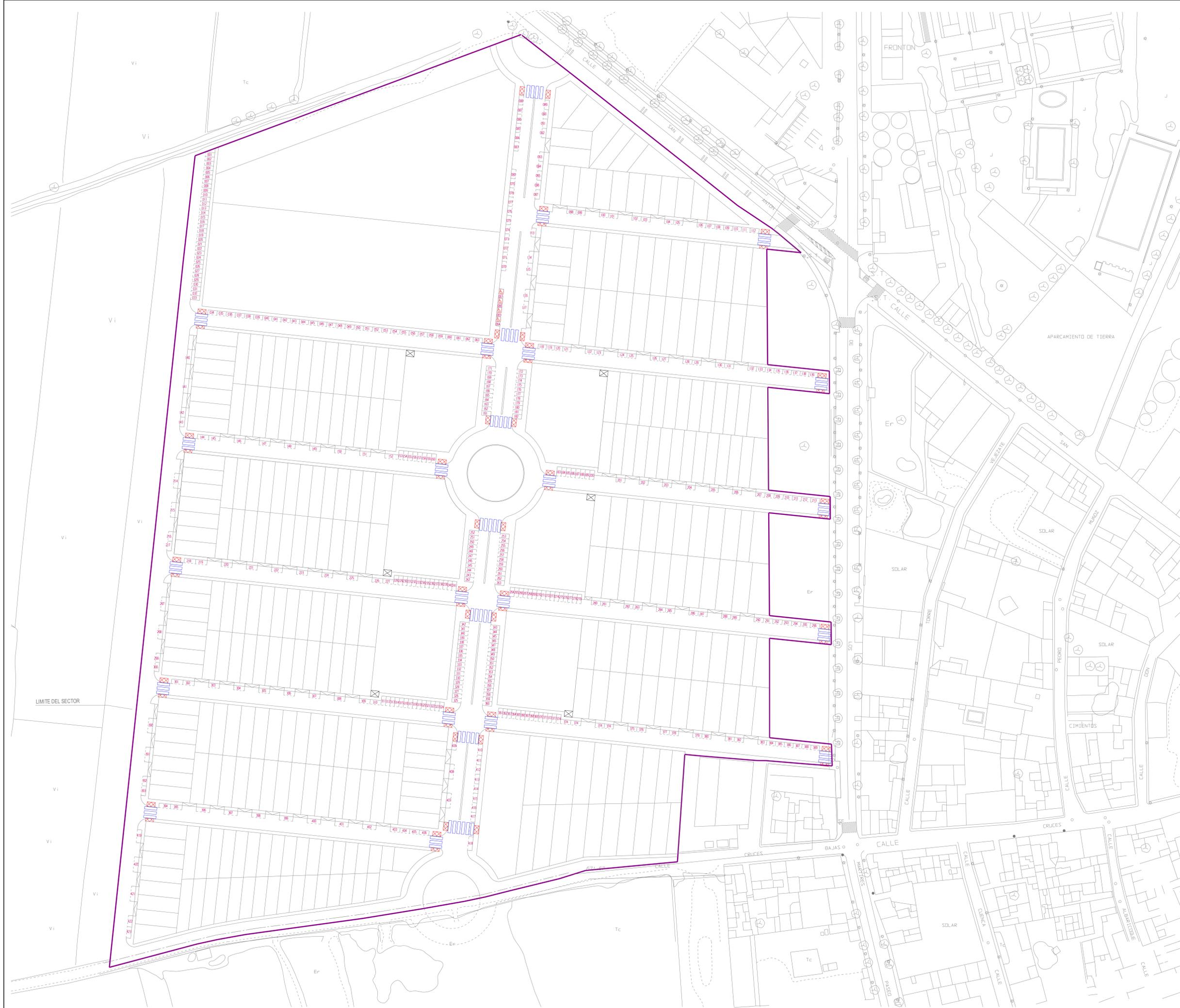
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 13.11.2005 con el número 200510270





PROYECTO	INNOVACION MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NVS DE PLANEAMIENTO DE SUCIELLAMOS (CIUDAD REAL). Rehabilitacion de una zona de suelo urbano como SECTOR DE SUELO URBANIZABLE "S1" Plano de los Matres.	PLANO Nº	02-07	FECHA	09/05
EMPLAZAMIENTO	C/ San Anton y De Los Matres - Suciellos.	ESCALA		FECHA	JULIO 2018
PROPIEDAD	MAJOSA, S.L.	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CIUDAD REAL		FECHA	18 JUN 2018
PLANO DE	PARCELACION INDICATIVA	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CIUDAD REAL		FECHA	18 JUN 2018
La propiedad: El arquitecto:		REVISADO	REVISOR	FECHA	
		VISADO			
		ALOS DIRECTORES REGULATORIOS			

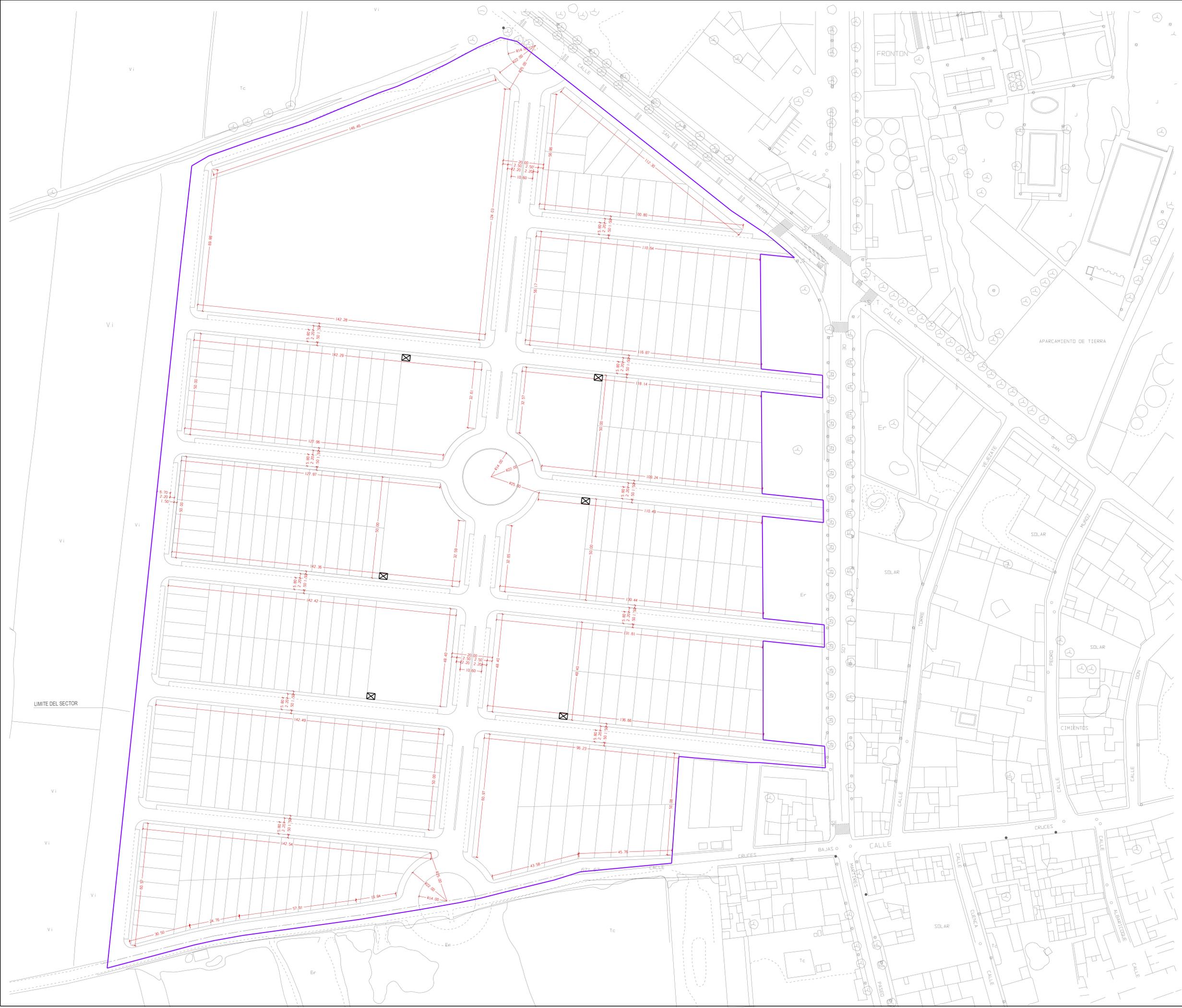
**RAMON RUIZ-VALDEPEÑAS HERRERO, ARQUITECTO**  
 C/ ESTACION, 102 13250 DANIEL (C. REAL) T+34 926.85.20.80. Fax 926.85.13.72  
 C/ ANDRES BELLAZO 86, 18 28033 MADRID T+34 91 549.57.01 Fax 91 549.57.01  
 e-mail: orquitectura@rvaldepenas.com



423 PLAZAS DE APARCAMIENTO  
329 PARCELAS

PROYECTO	INNOVACION MODIFICACION PLANAL DE LAS NORMAS DE PLANEAMIENTO DE SOCIEDADES (CIUDAD REAL) Redistribucion de una Zona de Suelo Rústico como SECTOR DE SUELO URBANIZABLE "S-1" Paseo de los Martires	PLANO Nº:	02-08	IMPRESION:	09/05
EMPLAZAMIENTO	C/ San Anton y De Los Martires -Socuellamos-	FECHA:	JULIO-2008	PROYECTISTA:	RAMON RUIZ VALDEPEÑAS HERRERO
PROPIEDAD	MAJOSA S.L.	ESCALA:		REVISOR:	BELEN SANCHEZ
PLANO DE	PLAZAS DE APARCAMIENTO Y ACCESOS	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA LA MANCHA		FECHA:	
Lo propiedad: El arquitecto		13.11.2009 - 2009102			
				<b>VISADO</b> A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS	
<b>RAMON RUIZ VALDEPEÑAS HERRERO. ARQUITECTO</b> C/. ESTACION, 102 13250 DAINIEL (C. REAL) Telf: 926.85.20.60, Fax: 926.85.13.72 C/. ANDRES BELLADO 86, 11 28015-MADRID Telf: y Fax: 91.549.57.01 e-mail: arquitecturomos@telefonos.com					

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA LA MANCHA. EMBAJADOR DE CIUDAD REAL. Documento creado el 13/11/2009 con el número 2009102

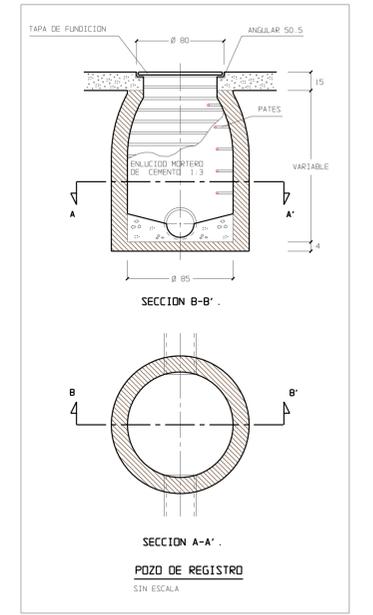
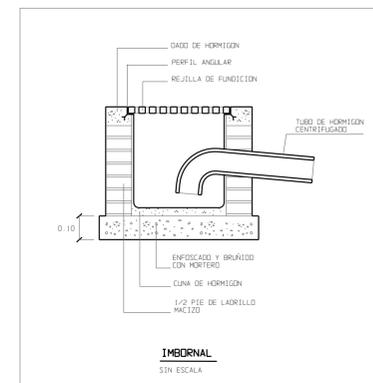
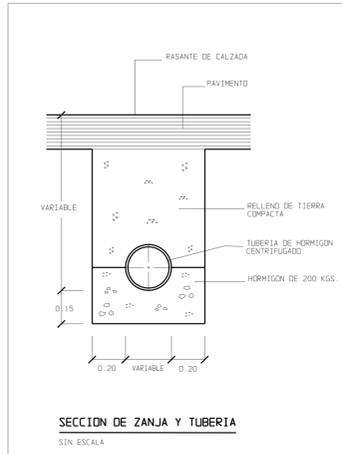


LIMITE DEL SECTOR

PROYECTO	INNOVACION MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NSS DE PLANEAMIENTO DE SUELO PARA EL DISEÑO DEL PLAN DE ORDENACION DE SUELO URBANIZABLE "E-1" Paseo de los Martires	PLANO Nº	02-09	FECHA	09-05
EMPLAZAMIENTO	C/San Anton y de los Martires -Socueños-	ESCALA		FECHA	JULIO-2016
PROPIEDAD	MAJISA, S.L.	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID		DELINCATOR	R. BELLA
PLANO DE	ALINEACIONES, COTAS Y RASANTES	COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS DE ENCAMARACION DE MADRID		FECHA	
La propiedad: El arquitecto		13/11/2009 - 20/01/2010	REVISION Nº		
<b>RAMON RUIZ-VALDEPEÑAS HERRERO, ARQUITECTO</b> C/ ESTACION, 102 13200 DAMIEL (C. REAL) Tel: 926.85.20.80. Fax: 926.85.13.72 C/ ANDRES BELLASO 86, 14 28015-HAZOR (C. REAL) Tel: 91.546.57.01 e-mail: arquitecturaymas@telefonosia.com					

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS DE ENCAMARACION DE MADRID. Documento validado el 13/11/2009 con el número 200910270



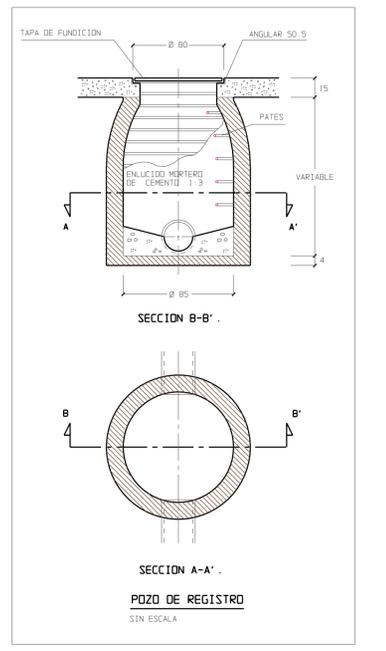
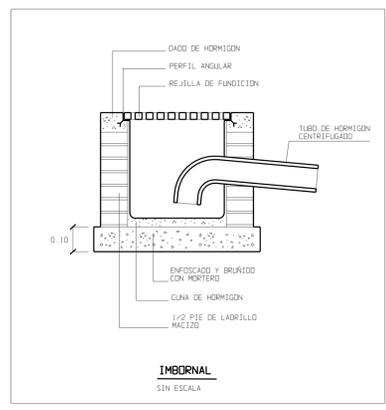
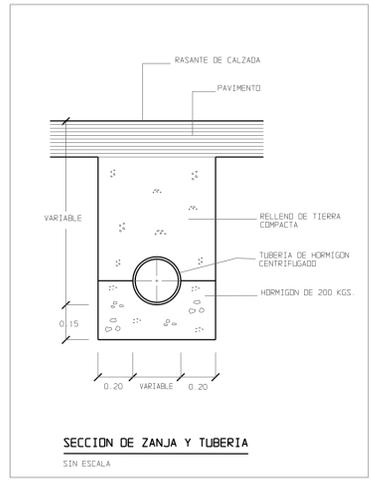


**LEYENDA DE RED DE SANEAMIENTO**

- POZO DE REGISTRO QUE SE PROYECTA
- RED DE SANEAMIENTO Ø 1000
- RED DE SANEAMIENTO Ø 800
- RED DE SANEAMIENTO SECUNDARIA Ø 400
- ACOMETIDA A PARCELAS H.C. Ø 20

PROYECTO	INNOVACION MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN SS DE PLANEAMIENTO DE SOCUELLAMOS (CIUDAD REAL) Redificacion de una Zona de Suelo Rustico como SECTOR DE SUELO URBANIZABLE "S-1" Paseo de los Martires	PLANO Nº:	02-10	PRECEDIDO:	09-05
EMPLAZAMIENTO	C/ San Anton y de los Martires -Socuellamos-	ESCALA:	1:71000	FECHA:	JULIO-2008
PROPIEDAD	MAJOSA, S.L.	ELABORADO POR:	M. BELÉN SANZ, E.	DELINACION:	
PLANO DE	RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS FECA	REVISADO POR:	R. VALDEPEÑAS HERRERO	FECHA:	
La propiedad: El arquitecto:					

**RAMON RUIZ-VALDEPEÑAS HERRERO. ARQUITECTO**  
 C/. ESTACION, 102 13250 DAIMIEL (C. REAL) Telf. 926.85.20.80, Fax 926.85.13.72  
 C/. ANDRES MELLADO 86, 1ª 28015-MADRID Telf y Fax 91.549.57.01  
 e-mail: arquitecturaymas@telefonogal.com

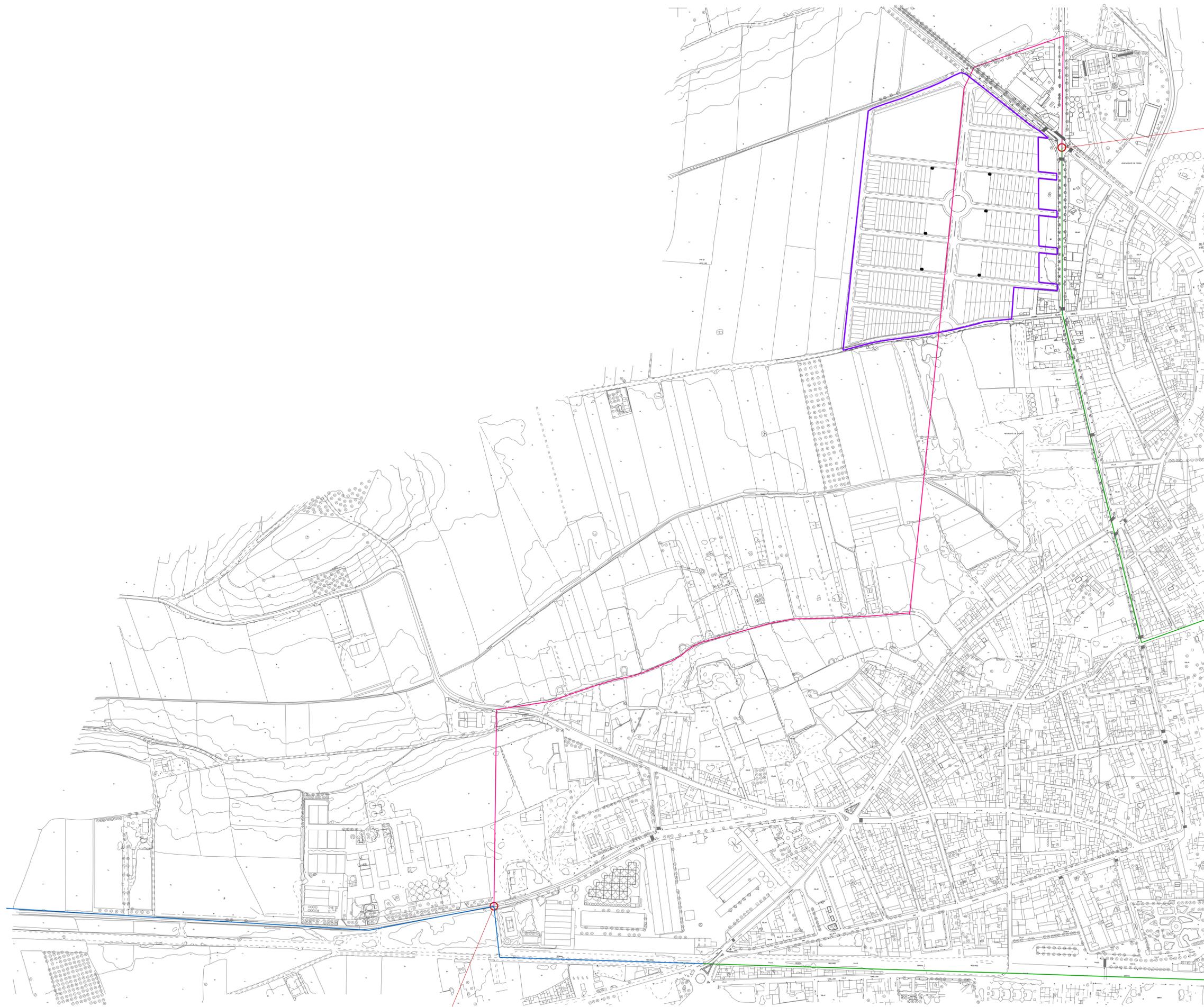


PROYECTO	INNOVACION MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN SS DE PLANEAMIENTO DE SOCUELLAMOS (CIUDAD REAL) Redificacion de una Zona de Suelo Rustico como SECTOR DE SUELO URBANIZABLE "S-1" Paseo de los Martires	PLANO Nº:	02-11	INCOITADO:	09-05
EMPLAZAMIENTO	C/ San Anton y de los Martires -Socuellamos-	ESCALA:	1:1.000	FECHA:	JULIO-2009
PROPIEDAD	MAJOISA S.L.	DELINEACION:	COLLEGIUM OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA LA MANCHA	FECHA:	M. BELEN SANJUAN Z. C.
PLANO DE	RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES	REVISION Nº:	13.11.2009 - 200910270	FECHA:	

La propiedad: El arquitecto: **RAMON RUIZ-VALDEPEÑAS HERRERO, ARQUITECTO**

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

**RAMON RUIZ-VALDEPEÑAS HERRERO, ARQUITECTO**  
C/ ESTACION, 102 13250 DAMIEL (C. REAL) Telf. 926.85.20.80, Fax 926.85.13.72  
C/ ANDRES MELLADO 86, 1ª 28015-MADRID Telf y Fax 91.549.57.01  
e-mail: arquitecturaymas@infonegocio.com



PUNTO DE ENTRONQUE

PUNTO DE ENTRONQUE

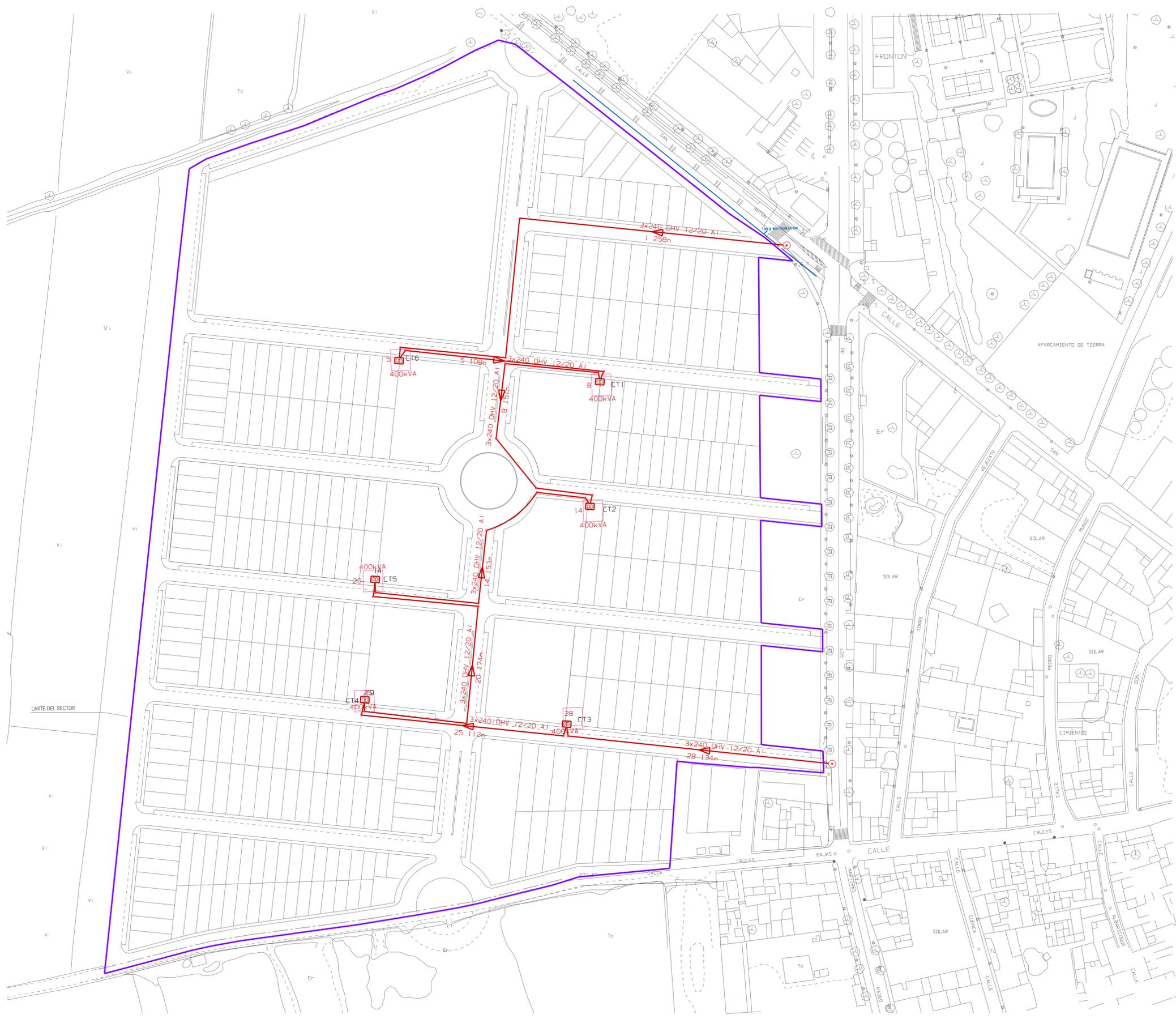
- RED EXTERIOR DE SANEAMIENTO QUE SE PROYECTA PE Ø 200
- RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE PE Ø 200
- RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE FC Ø 100

PROYECTO:	INNOVACION MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN SS DE PLANEAMIENTO DE SOCUELLAMOS (CIUDAD REAL) Redificacion de una Zona de Suelo Rustico como SECTOR DE SUELO URBANIZABLE "S-1" Paseo de los Martires	PLANO Nº:	01-05	PRECEDIDO:	09-05
EMPLAZAMIENTO:	C/ San Anton y de los Martires -Socuellamos-	ESCALA:	1/3000	FECHA:	JULIO-2008
PROPIEDAD:	MAJOISA, S.L.	DELINACION:	M. BELEN SANZ, E.	FECHA:	
PLANO DE:	ENTRONQUE DE LA ACOMETIDA A LA RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA	REVISION Nº:		
La propiedad: El arquitecto:					

**RAMON RUIZ-VALDEPEÑAS HERRERO. ARQUITECTO**  
 C/. ESTACION, 102 13250 DAIMIEL (C. REAL) Telf. 926.85.20.80, Fax 926.85.13.72  
 C/. ANDRES MELLADO 86, 1ª 28015-MADRID Telf y Fax 91.549.57.01  
 e-mail: arquitecturaymas@telefonogalicia.com

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 13.11.2009 con el número 200910270





Tension V: Trif. 15000  
 Cos fi: 0,8  
 Coef. simultaneidad: 1  
 ☉ Conexion a Red A1 ☐ Centro de Transformación ☐ Caja de registro o derivación

Línea Canalización y aislamiento Polarizado In (A)I. Aut: In / IReg / A Sec: In / Iter / IFu / Pde Corte. Autov. In (kV) Autov. Un (kV)  
 1-39 En. B. Ju. DHV 12/20 Unip.

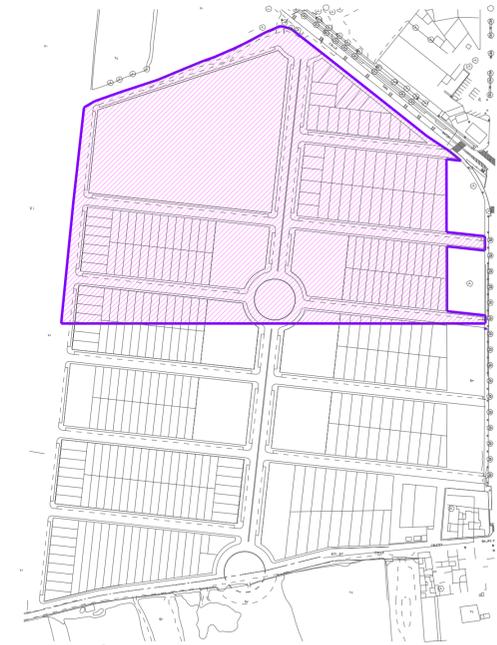
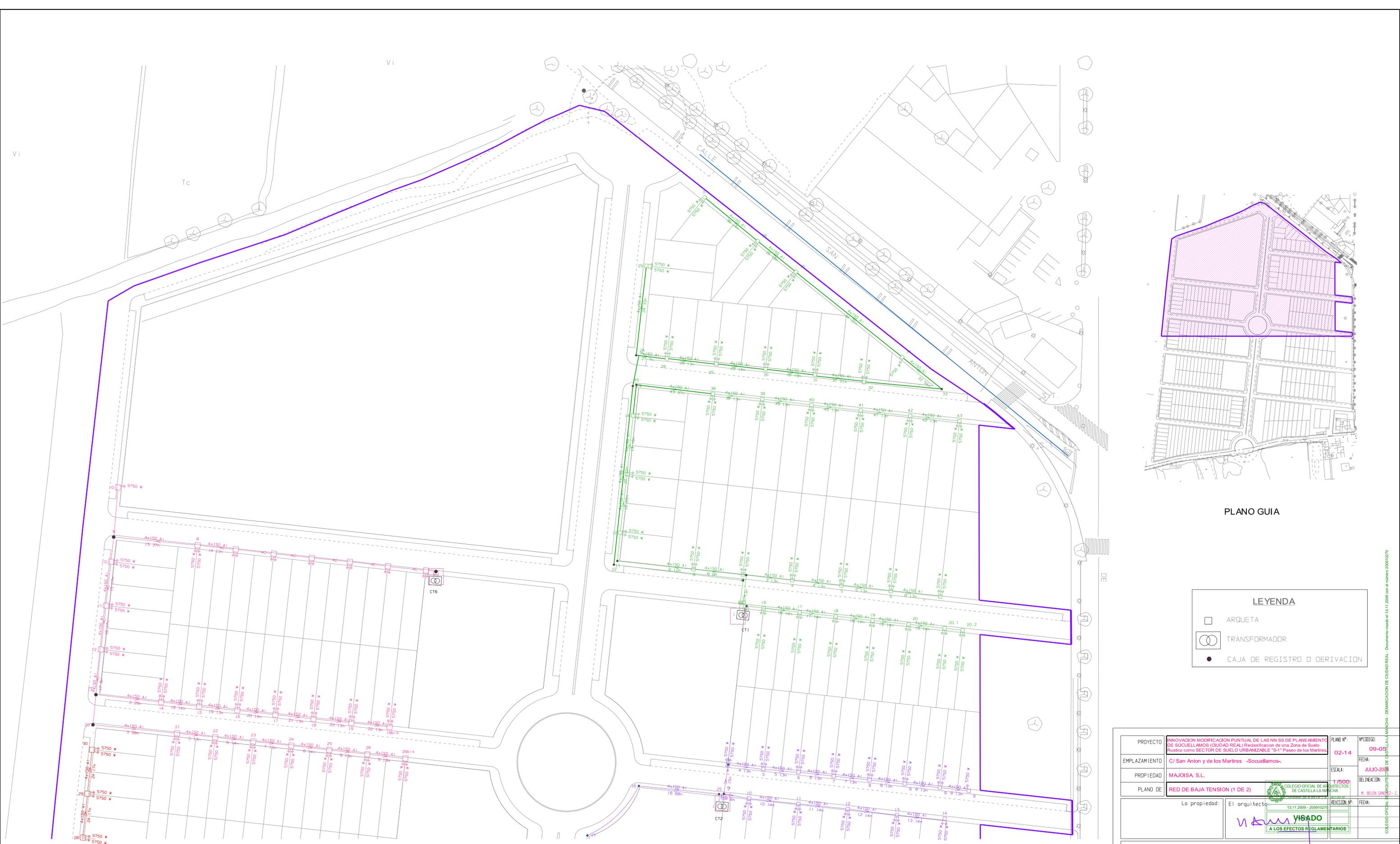
PROYECTO	INNOVACION MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN SS DE PLANEAMIENTO DE SOCUELLAMOS (CIUDAD REAL) Redificacion de una Zona de Suelo Rustico como SECTOR DE SUELO URBANIZABLE "S-1" Paseo de los Martires	PLANO Nº:	02-13	INFORME Nº:	09-05
EMPLAZAMIENTO	C/ San Anton y de los Martires -Socuellamos-	ESCALA:	1:1.000	FECHA:	JULIO-2009
PROPIEDAD	MAJOISA S.L.	DELINEACION:	REGISTRO DE PROYECTOS DE CASTILLA LA MANCHA	FECHA:	M. BELEN SANJUANZ C.
PLANO DE	RED DE MEDIA TENSION	REVISION Nº:	13.11.2009 - 200910270	FECHA:	

La propiedad: El arquitecto:

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

**RAMON RUIZ-VALDEPEÑAS HERRERO. ARQUITECTO**  
 C/. ESTACION, 102 13250 DAMIEL (C. REAL) Telf. 926.85.20.80. Fax 926.85.13.72  
 C/. ANDRES MELLADO 86, 1ª 28015-MADRID Telf y Fax 91.549.57.01  
 e-mail: arquitecturaymas@infonegocio.com

REGISTRO DE PROYECTOS DE CASTILLA LA MANCHA. Documento visado el 13.11.2009 con el número 200910270



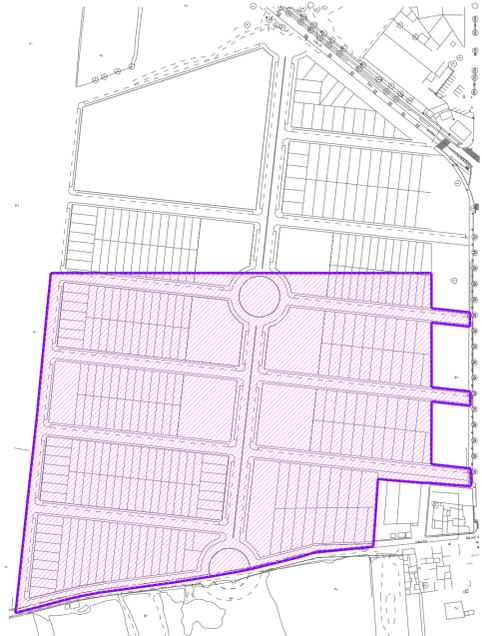
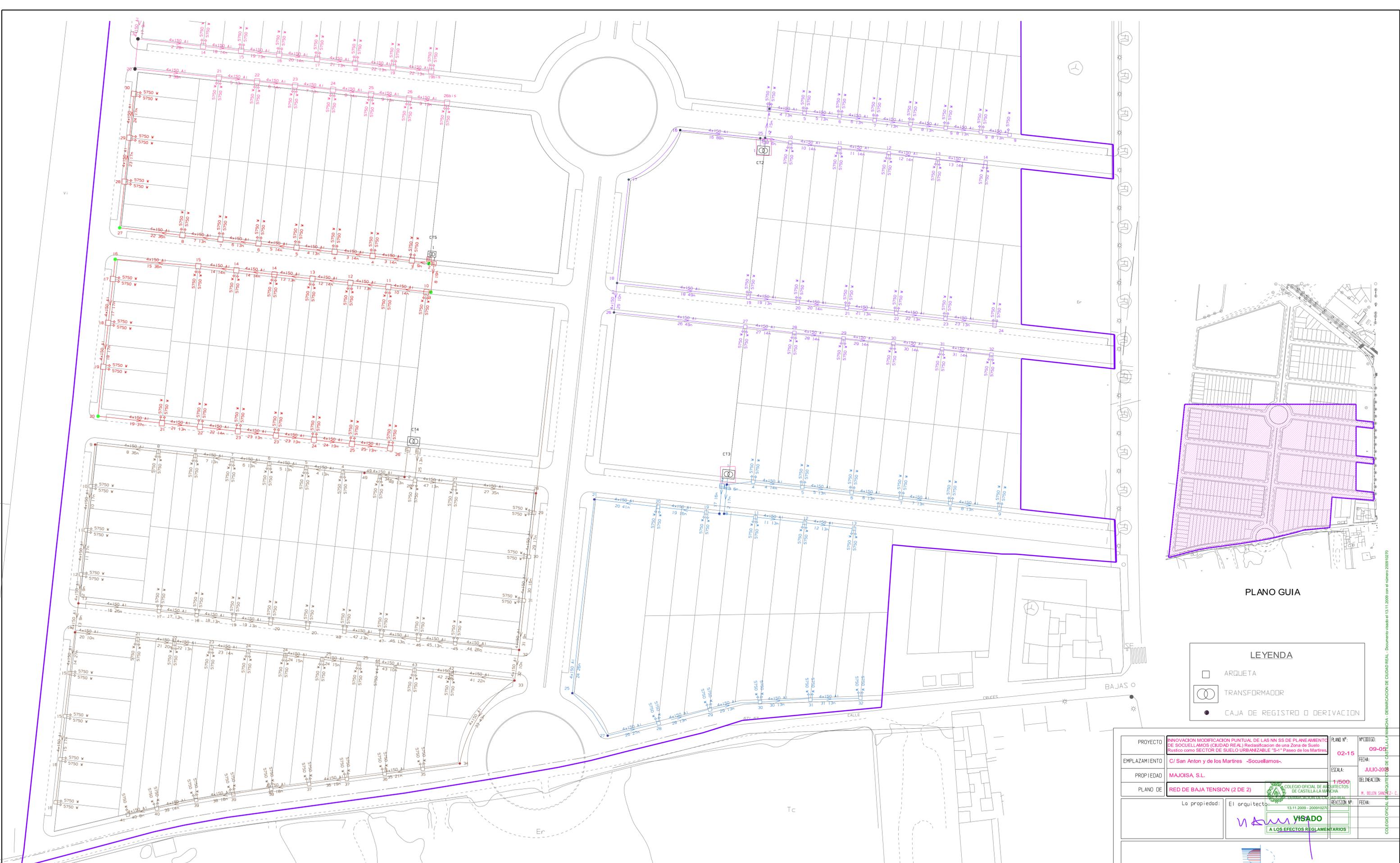
PLANO GUIA

**LEYENDA**

	ARQUETA
	TRANSFORMADOR
	CAJA DE REGISTRO O DERIVACION

PROYECTO	INNOVACION MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN SS DE PLANEAMIENTO DE SOCUELLAMOS (CIUDAD REAL) Redificacion de una Zona de Suelo Rustico como SECTOR DE SUELO URBANIZABLE "S-1" Paseo de los Martires	PLANO Nº:	02-14	PRECEDIDO:	09-05
EMPLAZAMIENTO	C/ San Anton y de los Martires -Socuellamos-	FECHA:	JULIO-2008	DELINEACION:	M. BELEN SANZ, S.C.
PROPIEDAD	MAJOSA, S.L.	ESCALA:	1:7500	FECHA:	
PLANO DE	RED DE BAJA TENSION (1 DE 2)	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA	REVISION Nº:		
La propiedad: El arquitecto:					

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 13.11.2009 con el número 200910270



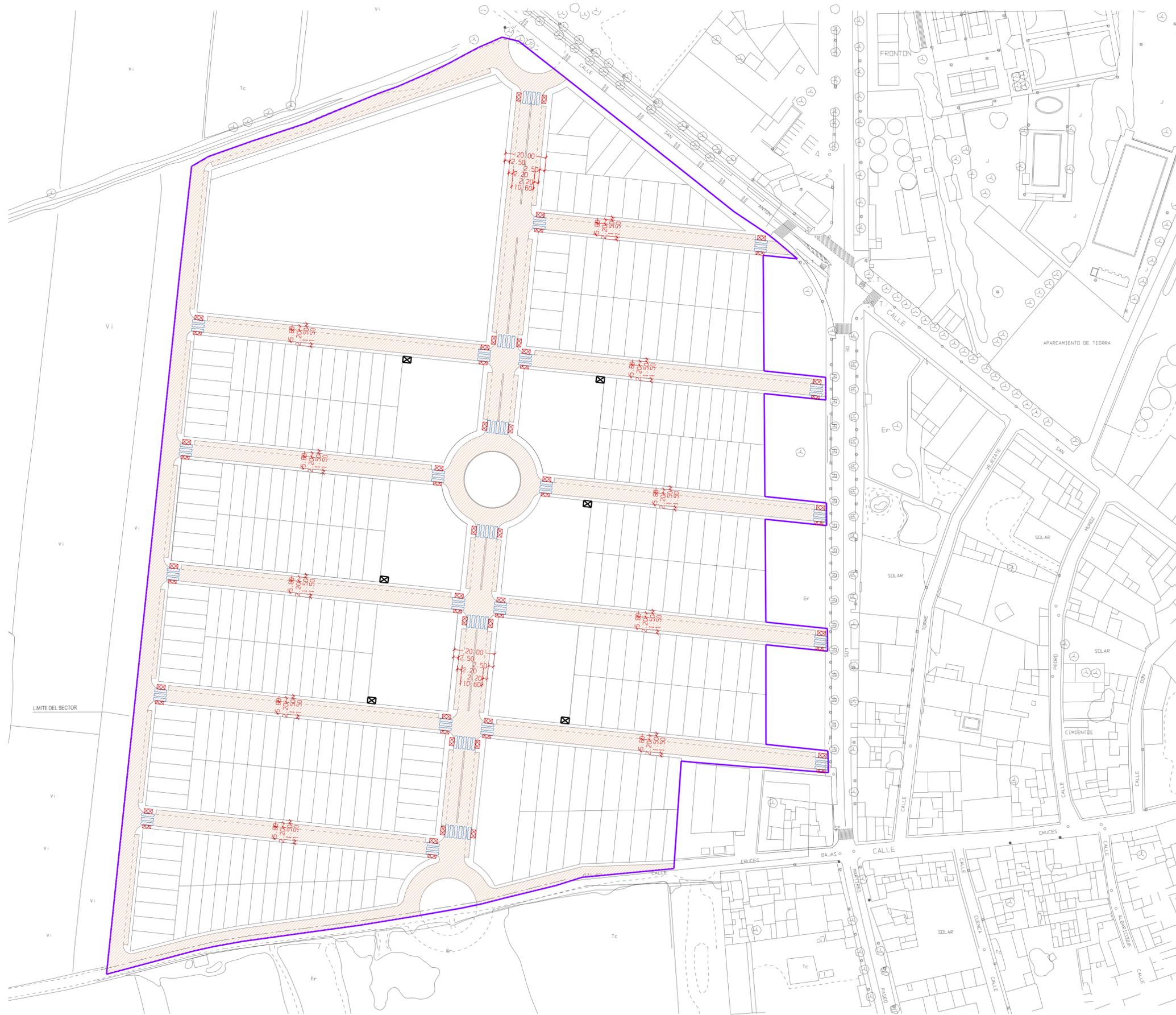
PLANO GUIA

LEYENDA	
	ARQUETA
	TRANSFORMADOR
	CAJA DE REGISTRO O DERIVACION

PROYECTO	INNOVACION MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN SS DE PLANEAMIENTO DE SOCUELLAMOS (CIUDAD REAL) Redasificación de una Zona de Suelo Rustico como SECTOR DE SUELO URBANIZABLE "S-4" Paseo de los Martires	PLANO Nº:	02-15	PRECEDIDO:	09-05
EMPLAZAMIENTO	C/ San Anton y de los Martires -Socuellamos-	FECHA:	JULIO-2009	DELINEACION:	M. BELEN SANZ
PROPIEDAD	MAJOSA, S.L.	ESCALA:	1:500	REVISION Nº:	
PLANO DE	RED DE BAJA TENSION (2 DE 2)	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA		FECHA:	
La propiedad: El arquitecto:		 <b>YISADO</b> A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS			







**LEYENDA DE PAVIMENTACION**

	VIALES A PAVIMENTAR
	PASO DE CEBRA
	ELIMINACION DE BARRERA ARQUITECTONICA

PROYECTO	INNOVACION MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN SS DE PLANEAMIENTO DE SOCUELLAMOS (CIUDAD REAL) Redificacion de una Zona de Suelo Rustico como SECTOR DE SUELO URBANIZABLE "S-1" Paseo de los Martires	PLANO Nº:	02-18	NºCODIGO:	09-05
EMPLAZAMIENTO	C/ San Anton y de los Martires -Socuellamos-	ESCALA:	1:1.000	FECHA:	JULIO-2018
PROPIEDAD	MAJOISA S.L.	DELINEACION:	M. BELEN SANGAZ - C.	REVISION Nº:	
PLANO DE	PAVIMENTACION	La propiedad:	El arquitecto:	FECHA:	



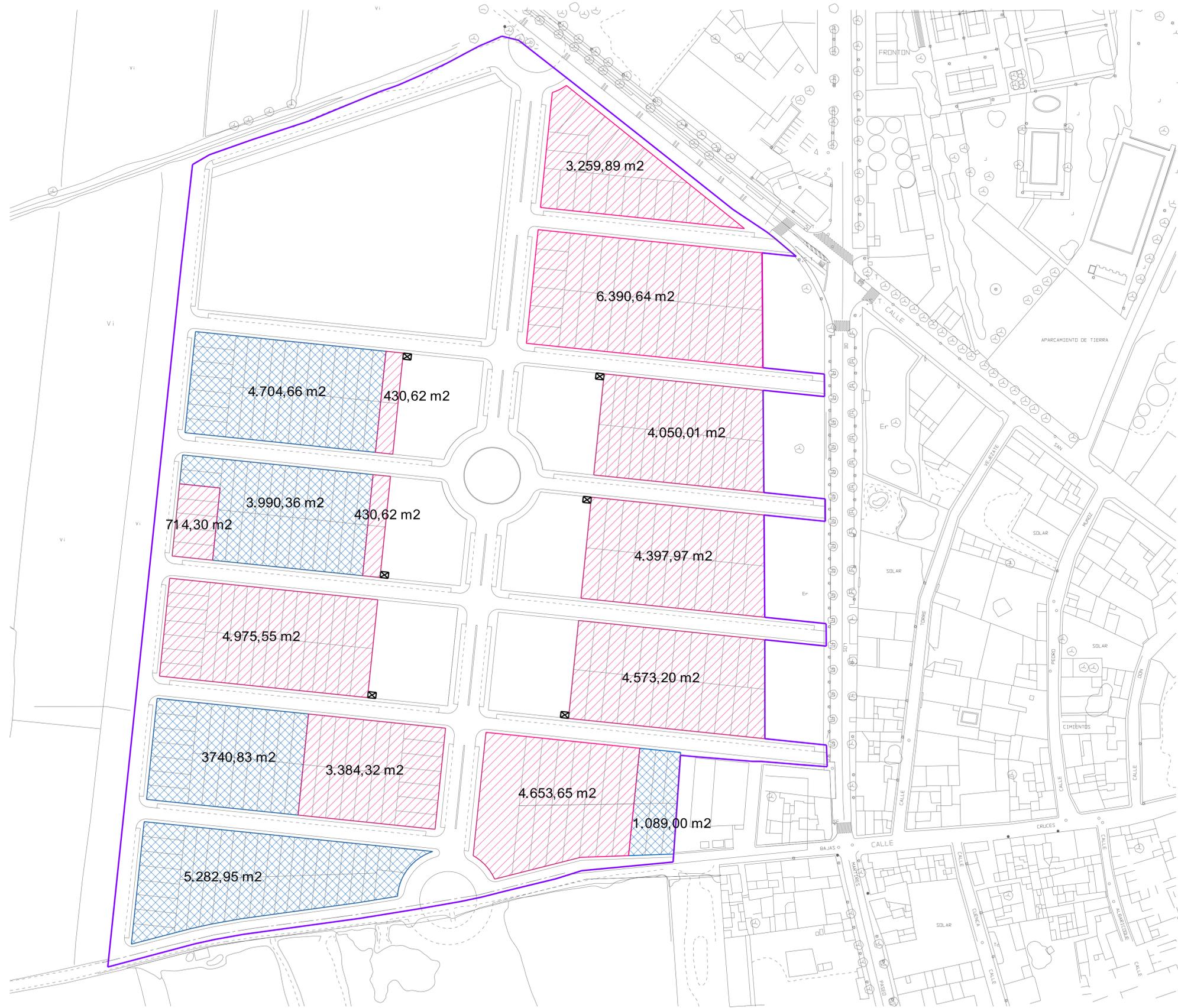
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 13/11/2018 con el número 2018/0270



ARBOLES		ACABADOS	
	CUPRESUS PYRAMIDALIS (121 uds.)		PASEOS (ALBERO)
	MELIA AZEDARACH (196 uds.)		ZONA DE PLANTACION (RECEBO)
	PINO ALPENSIS (101 uds.)		
	PANICUM (176 uds.)		
ARBUSUTOS		MOBILIARIO	
	ADEPHAS		BANCO
	RETAMA		PAPELERA
			FUENTE DE AGUA POTABLE
			FAROLA

PROYECTO	INNOVACION MODIFICADA DE UN PLAN GENERAL DE ORDENACION TERRITORIAL DE SOCIEDAD PARA EL PUEBLO DE MAJOSA (PROYECTO DE ORDENACION TERRITORIAL DE SOCIEDAD PARA EL PUEBLO DE MAJOSA)	PLANO N.º	02-19
EMPLAZAMIENTO	C/ San Anton y de los Martires	FECHA	JULIO-2008
PROPIEDAD	MAJOSA, S.L.	ESCALA	1:500
PLANO DE	JARDINERIA	REVISION	FECHA
La propiedad:		El arquitecto:	
 <b>RAMON RUIZ-VALDEPEÑAS HERRERO. ARQUITECTO</b> <small>C/. ESTACION, 102 13200 DAHIEL (C. REAL) T. +34 926.85.20.80. Fax. 926.85.13.72  C/. ANDRES BELLADO 86. 1º 28015-MADRID T. +34 91.849.87.01  e-mail: arquitecturaymas@afonegocio.com</small>			

ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 13/11/2009 con el número 2009/0270



Parcel area measurements (m<sup>2</sup>):

- 3.259,89 m<sup>2</sup>
- 6.390,64 m<sup>2</sup>
- 4.704,66 m<sup>2</sup>
- 430,62 m<sup>2</sup>
- 4.050,01 m<sup>2</sup>
- 3.990,36 m<sup>2</sup>
- 714,30 m<sup>2</sup>
- 430,62 m<sup>2</sup>
- 4.397,97 m<sup>2</sup>
- 4.975,55 m<sup>2</sup>
- 4.573,20 m<sup>2</sup>
- 3740,83 m<sup>2</sup>
- 3.384,32 m<sup>2</sup>
- 4.653,65 m<sup>2</sup>
- 1.089,00 m<sup>2</sup>
- 5.282,95 m<sup>2</sup>

VPP		18.807,80 m <sup>2</sup>
LIBRE		37.260,77 m <sup>2</sup>

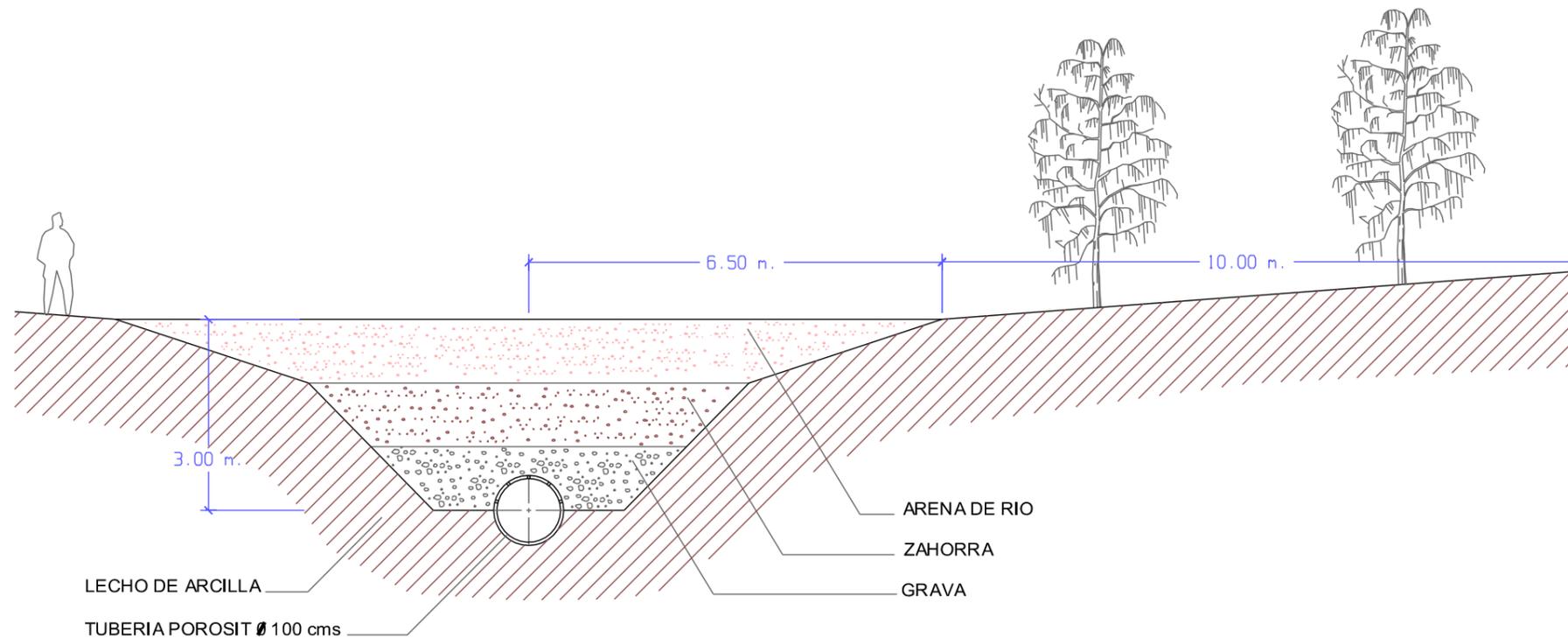
PROYECTO	INNOVACION MODIFICACION PUNTUAL DE LAS N.N. S.S. DE PLANEAMIENTO DE SOCUELLAMOS (CIUDAD REAL) Redificacion de una Zona de Suelo Rustico como SECTOR DE SUELO URBANIZABLE "S-1" Paseo de los Martires	PLANO Nº:	02-20	PRECEDIDO:	09/05
EMPLAZAMIENTO	C/ San Anton y De Los Martires -Socuellamos-	ESCALA:	1/1000	FECHA:	JULIO-2008
PROPIEDAD	MAJOSA, S.L.	DELINEACION:	M. BELEN SANZ, E.	FECHA:	
PLANO DE	PARCELAS DESTINADAS A VPP Y LIBRE	REVISION Nº:		FECHA:	

La propiedad: El arquitecto:

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

13.11.2009 - 200910270

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 13.11.2009 con el número 200910270



LECHO DE ARCILLA

TUBERIA POROSIT Ø 100 cms

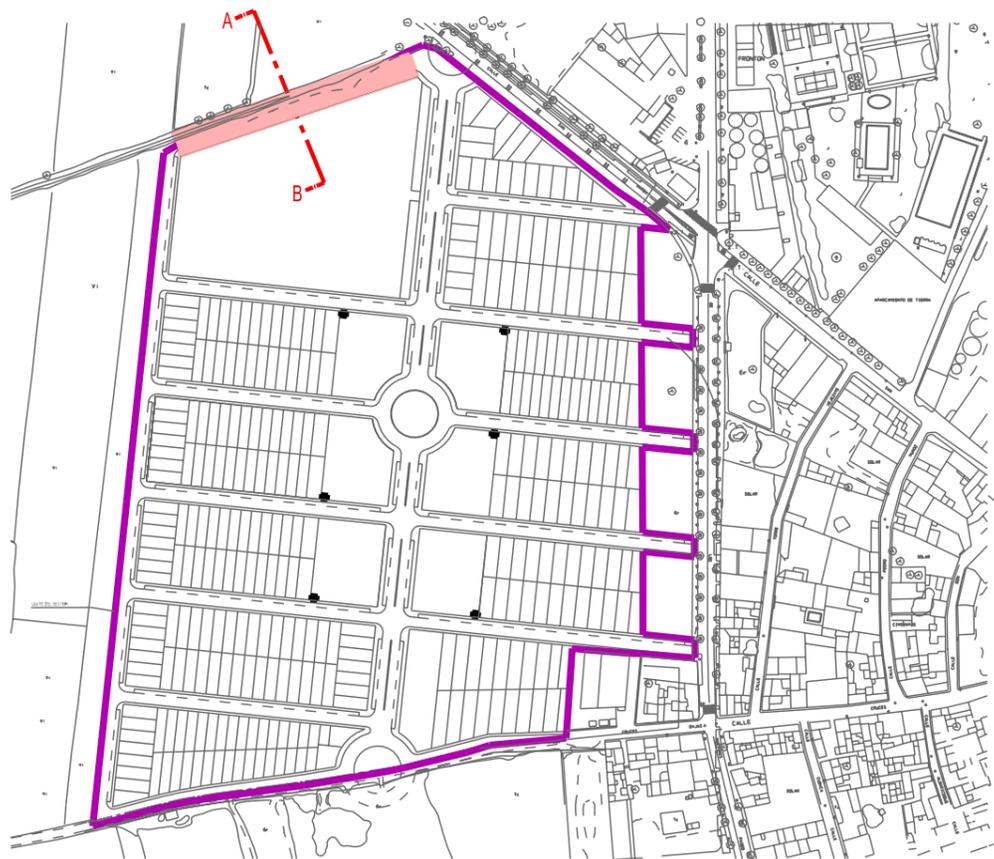
ARENA DE RIO

ZAHORRA

GRAVA

### SECCION A - B.

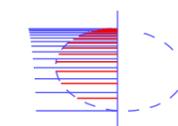
ESCALA 1/100



### PLANO GUIA

SIN ESCALA

PROYECTO	INNOVACION MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN SS DE PLANEAMIENTO DE SOCUELLAMOS (CIUDAD REAL) Reclasificacion de una Zona de Suelo Rustico como SECTOR DE SUELO URBANIZABLE "S-1" Paseo de los Martires.	PLANO Nº:	02-21	Nº CODIGO:	09/05
EMPLAZAMIENTO	C/ San Anton y De Los Martires -Socuellamos-	FECHA:	JULIO-2009	DELINEACION:	M. BELEN SANCHEZ- C.
PROPIEDAD	MAJOISA, S.L.	ESCALA:	1/100	REVISION Nº:	
PLANO DE	CANALIZACION SUBTERRANEA SEGUN DE TERMINACIONES DE LA CONFEDERACION HIDROGRAFICA	DE MARCACION DE CIUDAD REAL		FECHA:	
La propiedad:	El arquitecto:	13.11.2009 - 200910270			



**RAMON RUIZ-VALDEPEÑAS HERRERO. ARQUITECTO**

C/. ESTACION, 102 13250 DAIMIEL (C. REAL) Telf. 926.85.20.80, Fax 926.85.13.72

C/. ANDRES MELLADO 86, 1º 28015-MADRID Telf y Fax 91.549.57.01

e-mail: arquitecturaymas@infonegocio.com