

**D<sup>a</sup>. CRISTINA GÓMEZ SÁNCHEZ, SECRETARIA DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CERTIFICA:**

Que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 3 de junio de 2022, en relación con el punto 4 del orden del día, referido a la **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCÁZAR DE SAN JUAN (CIUDAD REAL), CONSISTENTE EN CAMBIO DE USO DE EQUIPAMIENTO MÚLTIPLE PRIVADO A TERCIARIO COMERCIAL EN AVDA. PABLO IGLESIAS, ESQ. C/ MARIANA PINEDA**, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 136.3 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE**, previamente a su aprobación definitiva por el Consejero de Fomento, la **Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real)**, consistente en cambio de uso de equipamiento múltiple privado en la **Avenida Pablo Iglesias c/v Calle Mariana Pineda a uso terciario comercial**, asignado a la parcela con referencia catastral 1595001VJ8519N0001QE.

En todo caso, previamente a su aprobación definitiva por el Consejero de Fomento, se debe completar el documento técnico con las condiciones establecidas en el informe técnico municipal emitido al respecto con fecha 9 de abril de 2022».

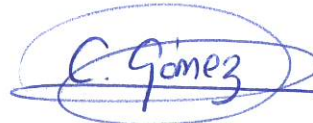
Lo que hago constar para los efectos oportunos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, estando pendiente de aprobación el acta de la citada sesión, en Toledo a tres de junio de dos mil veintidós.

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

P.A. Fdo. José Antonio Carrillo Morente  
Vicepresidente Primero de la Comisión



LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



Fdo. Cristina Gómez Sánchez

pacio, con una renovación de aire de 5 volúmenes del patio cubierto por hora, y aseguren la iluminación natural de forma que cualquier plano esté iluminado de forma directa o reflejada.

La superficie edificable puede expresarse como conjunción de determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela, o bien como producto del coeficiente de edificabilidad por la superficie del terreno, en metros cuadrados.

Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia. Distinguiremos dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros de los derivados de las condiciones de posición, ocupación, volumen y forma del edificio se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor de aplicación.

#### COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD SEGÚN ZONAS

Zona ordenación		Edificabilidad m2/m2
Chalets residenciales	1.1	1
Casco residencial	1.2	2
Casco residencial	1.3	2,6
Casco residencial	1.4	3
Casco residencial	1.5	3
Alameda Cervera	1.6	2
Polígono Industrial	2.1	1
Industria Servicios	2.2	1
Equipamiento escolar	3.1	2
Equipamiento deportivo	3.2	0,5
Equipamiento múltiple	3.4	2
Equipamiento sanitario	3.5	3
Eq. Socio-cultural	3.6	2,6
Eq. Transportes	3.7	1
Eq. Espacios libres	3.8	0,025
Comercial	4	1
Comercial - Terciario	4.1	1,18

Superficie útil de un local es la comprendida en el interior de sus parámetros verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Incluirá la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privado de la vivienda tales como balcones, miradores, tendederos, etc.

Del conjunto de la superficie útil quedará excluida la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles; por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos de sección horizontal superior a 100 centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en que la altura libre sea inferior a 140 centímetros.

Por último, se señala como edificabilidad mínima para toda parcela, a efectos de no ser considerada como solar en aplicación de la Ley del Suelo (Ley 8/90 de 25 de julio sobre Reforma del Régimen

c/Yelmo de.Mambrino	10	11,5	15	3
Resto casco urbano	7	8,5	12	2
Chalets residenciales	6	7,5	10	2
Alameda Cervera	6	7,5	10	2
Polígono Industrial	Libre	Libre	Libre	2
Industria Servicios	Libre	Libre	Libre	2
Equipamiento escolar	12	13,5	16	3
Equipamiento deportivo	Libre	Libre	Libre	1
Equipamiento religioso	Libre	Libre	Libre	
Equipamiento múltiple	16	17,5	21	3
Equipamiento sanitario	Libre	Libre	Libre	4
Eq. Socio-cultural	Libre	Libre	Libre	3
Eq. Transportes	Libre	Libre	Libre	2
Equip.espac.libres.	Libre	Libre	Libre	2
Comercial	Libre	Libre	Libre	2
Comercial-Terciario	Libre	Libre	Libre	2

En el caso de parcelas con fachada a dos o más calles con distinta ordenanza de alturas, cada fachada respetará la ordenanza de la calle que le corresponda, de manera que la línea trazada por los puntos medios de las rectas que unen los extremos de las fachadas establecerá el límite entre zonas de distinta altura; no obstante se podrá aplicar al conjunto de la parcela máxima edificabilidad.

Las esquinas de calles con distinta ordenanza de alturas, se podrán doblar manteniendo la altura de la fachada en la que la ordenanza sea más permisiva en una longitud equivalente a un tercio de la fachada del solar a la calle de menor altura, pudiendo siempre doblarse con una longitud mínima de 10m. El límite de la zona de menor altura queda definido por la paralela a la calle de mayor altura desde el extremo definido en el párrafo anterior y la paralela a la de menor altura trazada a una distancia de 1,5 veces su ancho. Si esta superficie fuera menor de 20 m<sup>2</sup> podría edificarse con la altura mayor.

#### MODIFICACIÓN 1/93.

Volúmenes bajo cubierta.

Se admitirá el aprovechamiento de los volúmenes bajo cubierta, con las siguientes determinaciones:

- Computará la superficie construida habitable a efectos de edificabilidad.
- En los entornos protegidos y áreas especiales no se admitirán las buhardillas.

#### MODIFICACIÓN 7/00.

Construcciones por encima de la altura máxima edificable.

Se admitirán exclusivamente:

1. Por encima de la altura máxima de coronación:

a) Las vertientes de la cubierta, que podrán sobresalir respecto a un plano horizontal trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una pendiente máxima de 30 grados sexagesimales, siempre que no tenga aprovechamiento bajo cubierta en cuyo caso el plano horizontal se trazará al final de los recrecidos y paralelo al último forjado.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, (depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de 350 centímetros sobre la altura de cornisa)

2. Por encima de la altura máxima de cornisa que se determine, además de los anteriores se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán sobrepasar la altura de la cornisa en más de 120 centímetros, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería. Se autorizan además torreones con una altura hasta su cornisa no superior a 350 centímetros, desde la cornisa del edificio.



ZONA DE ORDENACIÓN: 4.

NOMBRE: COMERCIAL.

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Suelo urbano para uso comercial.

Usos.- (\*)

-Característico: comercial (1,7)

-Compatible: terciario (1,7),  
equipamiento privado (1), infraestructura (0).

Normativa.-

-Parcela mínima edificable: 500 m2.

-Edificabilidad: 1 m2/m2

-Altura de edificación: 2 plantas.

-Ocupación: 80%

-Separación mínima a linderos: 5 m a lindero posterior.

-Normativa estética: según PGOU.

(\*) Coeficientes de ponderación para cálculo At.

ZONA DE ORDENACIÓN: 5.

NOMBRE: INFRAESTRUCTURA.

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Áreas destinadas a infraestructuras urbanas en la población.

Usos.- (\*)

-Característico: infraestructuras (0).

-Compatible: servicio públicos (0).

Normativa.-

-Altura de edificación: 1 plantas.

-Separación a linderos: 3 m a cada lindero.

-Normativa estética: según PGOU.

(\*) Coeficientes de ponderación para cálculo At.

UNIDAD DE ACTUACIÓN: 1.

NOMBRE: ZONA NORTE.

Clase de suelo: Urbano

Descripción: Barrio residencial en zona norte, junto a la carretera nacional N-420.

Objetivos:

Potenciar el desarrollo de la ciudad, con uso residencial de poca densidad, en una zona degradada por el corte del acceso rodado en las vías del ferrocarril. Será necesaria la realización de un paso subterráneo, previsto en el PGOU.

Usos.- (\*)

-Característico: residencial.

-Compatible: comercio, equipamiento privado, terciario infraestructura.

Normativa.-

-Densidad: Neta 100 vivi/Ha (máx.)

-Nº de viviendas:

-Parcela mínima edificable: 100 m2.

-Edificabilidad: 1,5 m2/m2 (neta).

ZONA DE ORDENACIÓN: 4.1

NOMBRE: COMERCIAL- TERCARIO. *MP del PGOU*

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Suelo urbano para uso comercial.

Usos.- (\*)

-Característico: comercial (1,7)

-Compatible: terciario (1,7), en todas sus clases,  
equipamiento privado (1).

Normativa.-

-Parcela mínima edificable: 500 m2.

-Edificabilidad: 1,18 m2/m2

-Altura de edificación: 2 plantas.

-Ocupación: 75%

-Separación mínima a linderos: No obligatorio,  
siendo este libre en toda la planta baja.

-Normativa estética: según PGOU.

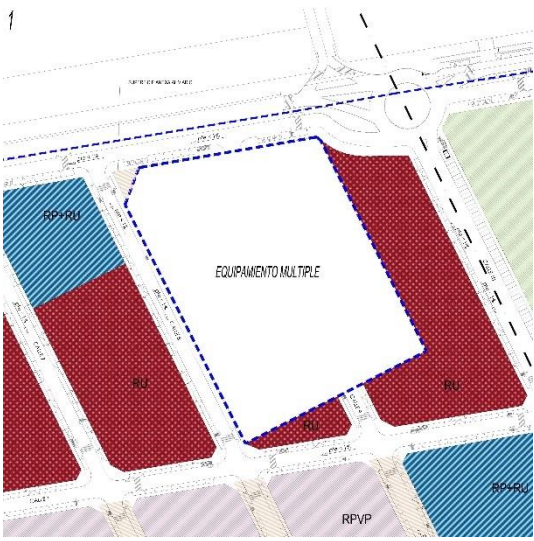
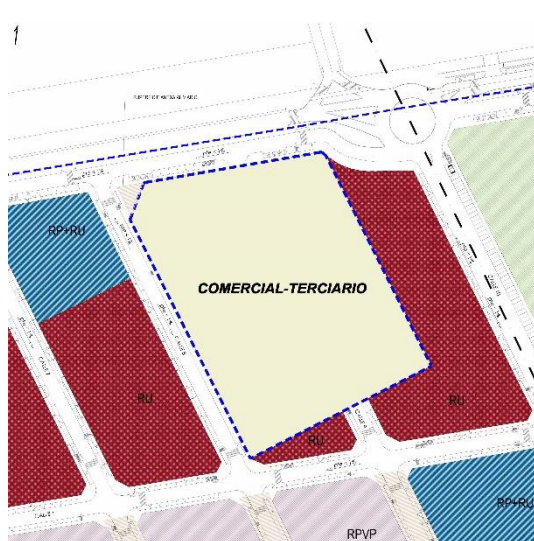
(\*) Coeficientes de ponderación para cálculo At.

## 6. NUEVA ORDENANZA DE APLICACIÓN

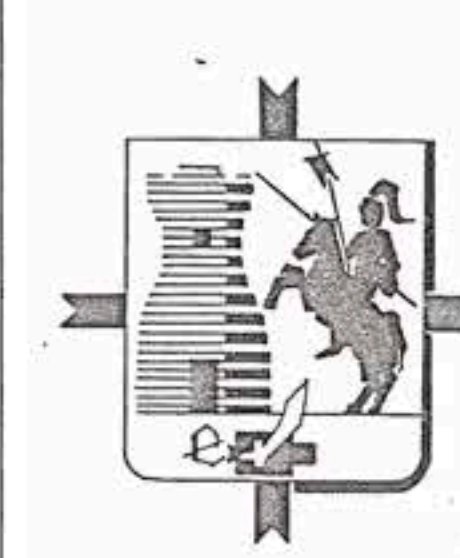
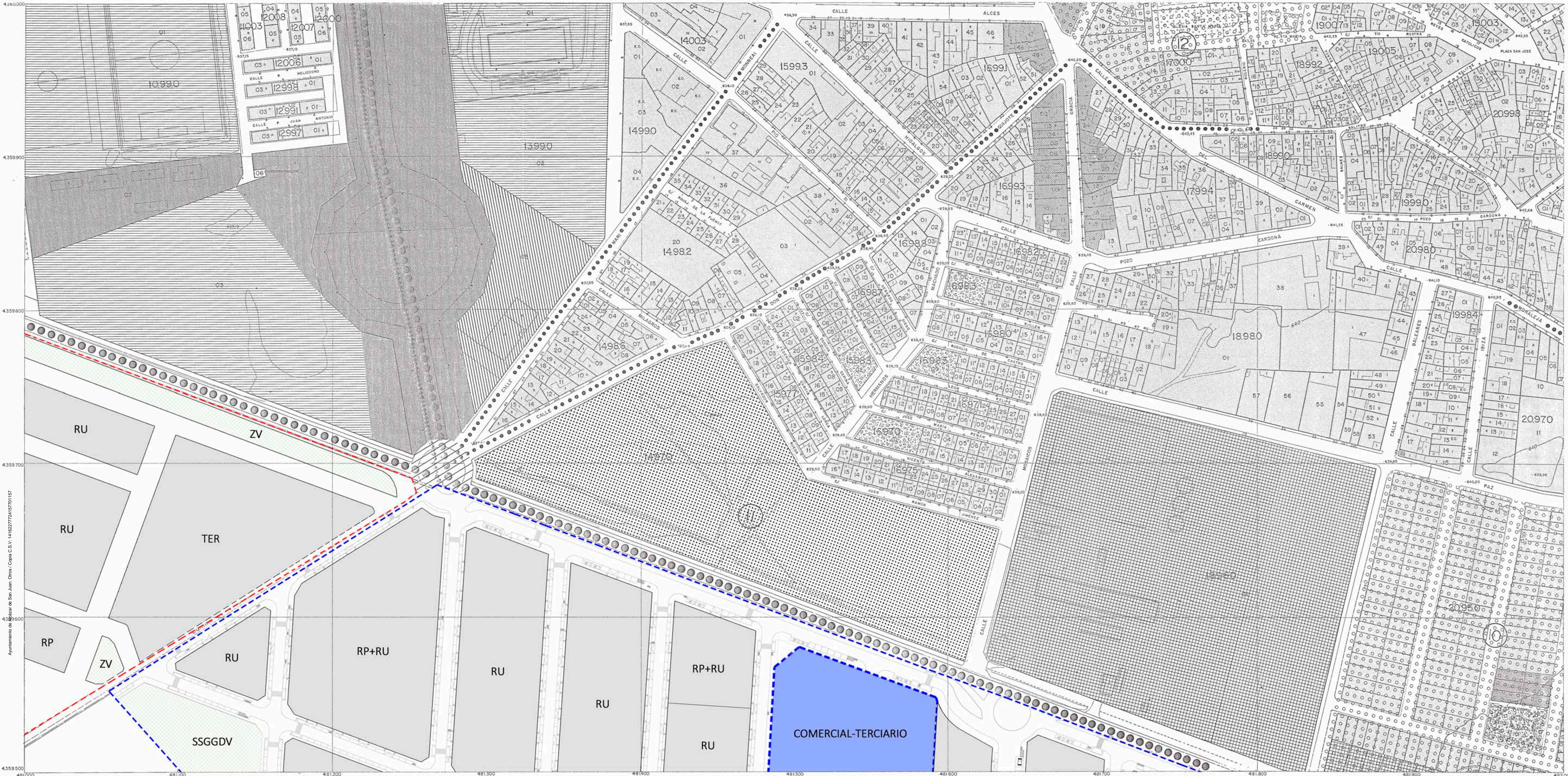
### 6.1. FICHA COMPARATIVA RESUMEN

FICHA COMPARATIVA RESUMEN		
PARCELA OBJETO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL CON REF. CATASTRAL 1595001VJ8519N0001QE		
	VIGENTE	MODIFICACIÓN PUNTUAL
	PARCELA OBJETO	PARCELA OBJETO
ZONA DE ORDENACIÓN	3.4.	4.1. <b>MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU</b>
NOMBRE	EQUIPAMIENTO MÚLTIPLE	COMERCIAL-TERCIARIO
Clase de suelo	Urbano	Urbano
Descripción	Áreas dotacionales de carácter abierto que acogerán el uso específico que se proponga en cada caso.	Suelo urbano para uso comercial.
Usos.- (*)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Característico: Equipamiento múltiple (1)</li> <li>- Compatible: Espacios libres (0), instalaciones complementarias (1).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Característico: Comercial (1,7)</li> <li>- Compatible: Terciario (1,7) en todas sus clases, siendo estas hospedaje, comercial (en todas sus categorías), oficinas y salas de reunión. Equipamiento privado (1)</li> </ul>
Normativa		
Parcela mínima	-	500 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,18 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura de edificación	3 plantas	2 plantas
Ocupación	75 %	75 %
Separación a linderos	En alineación de fachada en tipología de manzana cerrada; 5 metros a lindero frontal en tipología de edificación abierta; 3 metros al resto de los linderos.	No obligatorio, siendo este libre en toda la planta baja.
Normativa estética	Según normativa estética PGOU.	Según normativa estética PGOU
Se atenderá a las limitaciones de usos de suelo en zona inundable del artículo 14 bis del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.		

(\*) Coeficientes de ponderación para cálculo At

VIGENTE	MODIFICACIÓN PUNTUAL
	





EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO

# ALCAZAR DE SAN JUAN

## PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

1991

ZONA DE ORDENACION 1.2 RESIDENCIAL 2	
caracteristicas	Residencial
Usos compatibles	Comercio, Equipamiento Terciario, Infraestructura
Parcela min. edific.	50 m <sup>2</sup>
Ocupacion max.	100 %
Altura max. edific.	Segun normativa de alturas por calle
Edificabilidad max.	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Separacion linderos	

ZONA DE ORDENACION 3.1 EQUIP ESCOLAR	
caracteristicas	Equipamiento escolar
Usos compatibles	Equipamiento deportivo, Espacios libres.
Parcela min. edific.	
Ocupacion max.	65 %
Altura max. edific.	3 plantas
Edificabilidad max.	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Separacion linderos	

ZONA DE ORDENACION 3.2 EQUIP DEPORTIVO	
caracteristicas	Equipamiento deportivo
Usos compatibles	Espacios libres, Instalaciones complement
Parcela min. edific.	
Ocupacion max.	50 %
Altura max. edific.	1 planta
Edificabilidad max.	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Separacion linderos	3 m de cada lindero

ZONA DE ORDENACION 4.1 COMERCIAL-TERCIARIO	
caracteristicas	Comercial
Usos compatibles	Terciario en todas sus clases Equipamiento privado
Parcela min. edific.	500 m <sup>2</sup>
Ocupacion max.	75%
Altura max. edific.	2 plantas
Edificabilidad max.	1,18 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Separacion linderos	No obligatorio, siendo este libre en toda la planta baja

ZONA DE ORDENACION 3.4 EQUIP MULTIPLE	
caracteristicas	Equipamiento multiple.
Usos compatibles	Espacios libres Instalaciones complement
Parcela min. edific.	
Ocupacion max.	75 %
Altura max. edific.	3 plantas
Edificabilidad max.	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Separacion linderos	

UNIDAD DE ACTUACION CALLE LA PAZ	
caracteristicas	Residencial Industrial
Usos compatibles	Comercio, Equipamiento, Terciario, Infraestructura.
Parcela min. edific.	100 m <sup>2</sup> 250 m <sup>2</sup>
Ocupacion max.	75 % 80 %
Altura max. edific.	2 plantas
Edificabilidad	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Desarrollo	Compensacion o parc.

UNIDAD DE ACTUACION BARRIO DE STA MARIA	
caracteristicas	Residencial
Usos compatibles	Comercio, equipamiento terciario e infraestructura.
Parcela min. edific.	100 m <sup>2</sup>
Ocupacion max.	75 %
Altura max. edific.	2 plantas
Sup. edificable total	16.625 m <sup>2</sup> maximo 149 viviendas
Observaciones	Desarrollo Est. Detalle

ZONA DE ORDENACION 2.2 INDUST. de SERVICIOS	
caracteristicas	Industria de servicios, industria escopate
Usos compatibles	Comercio, Equipamiento Terciario, Infraestructura
Parcela min. edific.	250 m <sup>2</sup>
Ocupacion max.	80 %
Altura max. edific.	2 plantas
Edificabilidad max.	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Separacion linderos	5 m a lindero posterior

S.1.2. SECTOR DESARROLLADO MEDIANTE PAU APROBADO MAYO 2.007	
Usos	
Parcela min. edific.	
Ocupacion max.	
Altura max. edific.	
Edificabilidad max.	
Desarrollo	

S.1.3. SECTOR DESARROLLADO MEDIANTE PAU APROBADO JUNIO 2.009	
Usos	
Parcela min. edific.	
Ocupacion max.	
Altura max. edific.	
Edificabilidad max.	
Desarrollo	

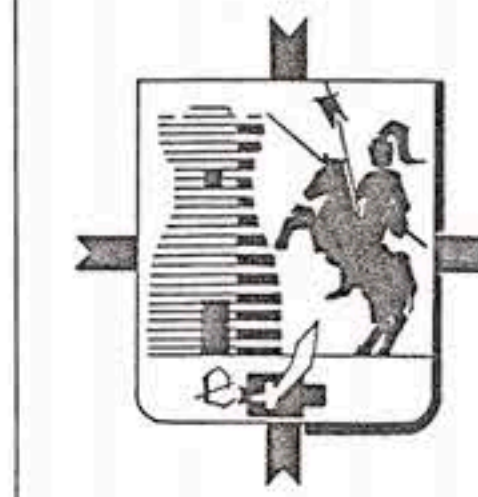
E. DEFINITIVO  
CASCO HISTORICO

ESCALA 1:2.000

7	6	5
19	18	17
30	29	

MODIFICADO ABRIL-2.022





EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO

ALCAZAR  
DE SAN JUAN

# PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

1991

ZONA DE ORDENACION 1.2 RESIDENCIAL 2		
Usos	característica	Residencial
	compatibles	Comercio, Equipamiento, Terciario, Infraestructura
Parcela min. edific.		50 m <sup>2</sup>
Ocupacion max.		100 %
Altura max. edific.		Segun normativa de alturas por calle
Edificabilidad max.		2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Separacion linderos		

ZONA DE ORDENACION 2.2 INDUST.de SERVICIOS		
Usos	característica	Industria de servicios, Industria escapanate
	compatibles	Comercio, Equipamiento Terciario, Infraestructura
Parcela min. edific.		250 m <sup>2</sup>
Ocupacion max.		80 %
Altura max. edific.		2 plantas
Edificabilidad max.		1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Separacion linderos 5 m a lindero posterior		

ZONA DE ORDENACION 3.4 EQUIP. MULTIPLE		
Usos	característica	Equipamiento multiple.
	compatibles	Espacios libres Instalaciones complement
Parcela min. edific.		
Ocupacion max.		75 %
Altura max. edific.		3 plantas
Edificabilidad max.		2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Separacion linderos		

ZONA DE ORDENACION 3.8 ESPACIOS LIBRES		
Usos	característica	Equip. espac. libres y verd.
	compatibles	Instalaciones complem.
Parcela min. edific.		
Ocupacion max.		5 %
Altura max. edific.		1 planta
Edificabilidad max.		0,025 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Separacion linderos 3m de cada lindero		

ZONA DE ORDENACION 5 INFRAESTRUCTURA		
Usos	característica	Infraestructuras.
	compatibles	Servicios publicos
Parcela min. edific.		
Ocupacion max.		
Altura max. edific.		
Edificabilidad max.		
Separacion linderos		

UNIDAD DE ACTUACION CALLE LA PAZ		
Usos	característica	Residencial Industrial
	compatibles	Comercio, Equipamiento, Terciario, Infraestructura
Parcela min. edific.		100 m <sup>2</sup> 250 m <sup>2</sup>
Ocupacion max.		75 % 80 %
Altura max. edific.		2 plantas
Edificabilidad		1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Desarrollo Compensacion o parc.		

S.1.3 SECTOR DESARROLLADO MEDIANTE PAU APROBADO JUNIO 2.009		
Usos	característica	
	compatibles	
Parcela min. edific.		
Ocupacion max.		
Altura max. edific.		
Edificabilidad max.		
Desarrollo		

ZONA DE ORDENACION 4.1 COMERCIAL-TERCIARIO		
Usos	característica	Comercial
	compatibles	Terciario en todas sus clases Equipamiento privado
Parcela min. edific.		500 m <sup>2</sup>
Ocupacion max.		75%
Altura max. edific.		2 plantas
Edificabilidad max.		1,18 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Separacion linderos No obligatorio, siendo este libre en toda la planta baja		

USO AUTORIZADO

ESCALA 1:2.000

MODIFICADO ABRIL-2.022