



Dª. 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
Casco residencial	1.2
Casco residencial	1.3
Casco residencial	1.4
Casco residencial	1.5
Alameda Cervera	1.6
Polígono Industrial	2.1
Industria Servicios	2.2
Equipamiento escolar	3.1
Equipamiento deportivo	3.2
Equipamiento múltiple	3.4
Equipamiento sanitario	3.5
Eq. Socio-cultural	3.6
Eq. Transportes	3.7
Eq. Espacios libres	3.8
Comercial	4
Comercial - Terciario	4.1

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 m² 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 trazaría al final de los recrescidos 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 sobreponer 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.-(*)

-Carácterístico: 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.-(*)

-Carácterístico: 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.-(*)

-Carácterístico: 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.-(*)

-Carácterístico: 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.



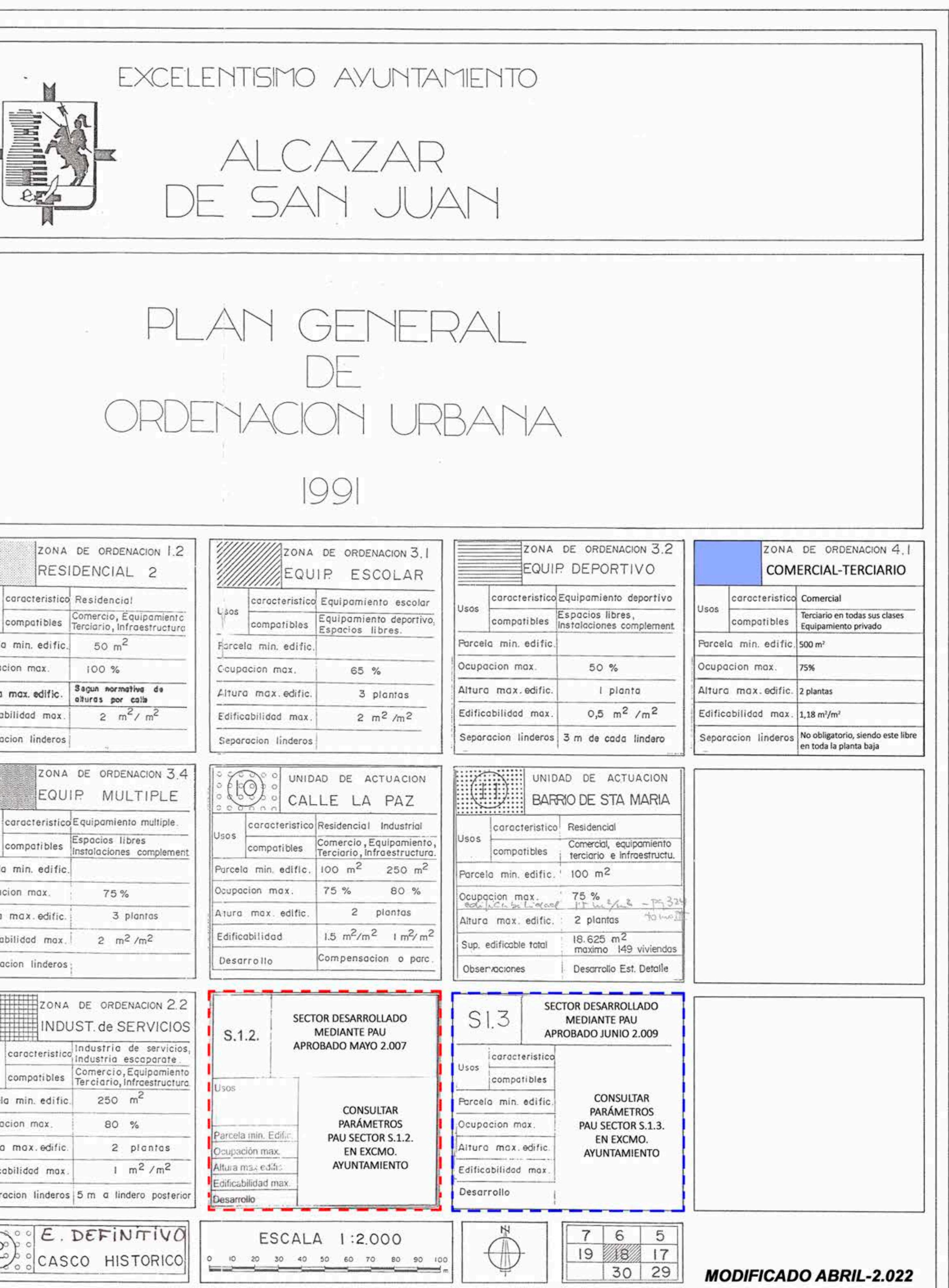
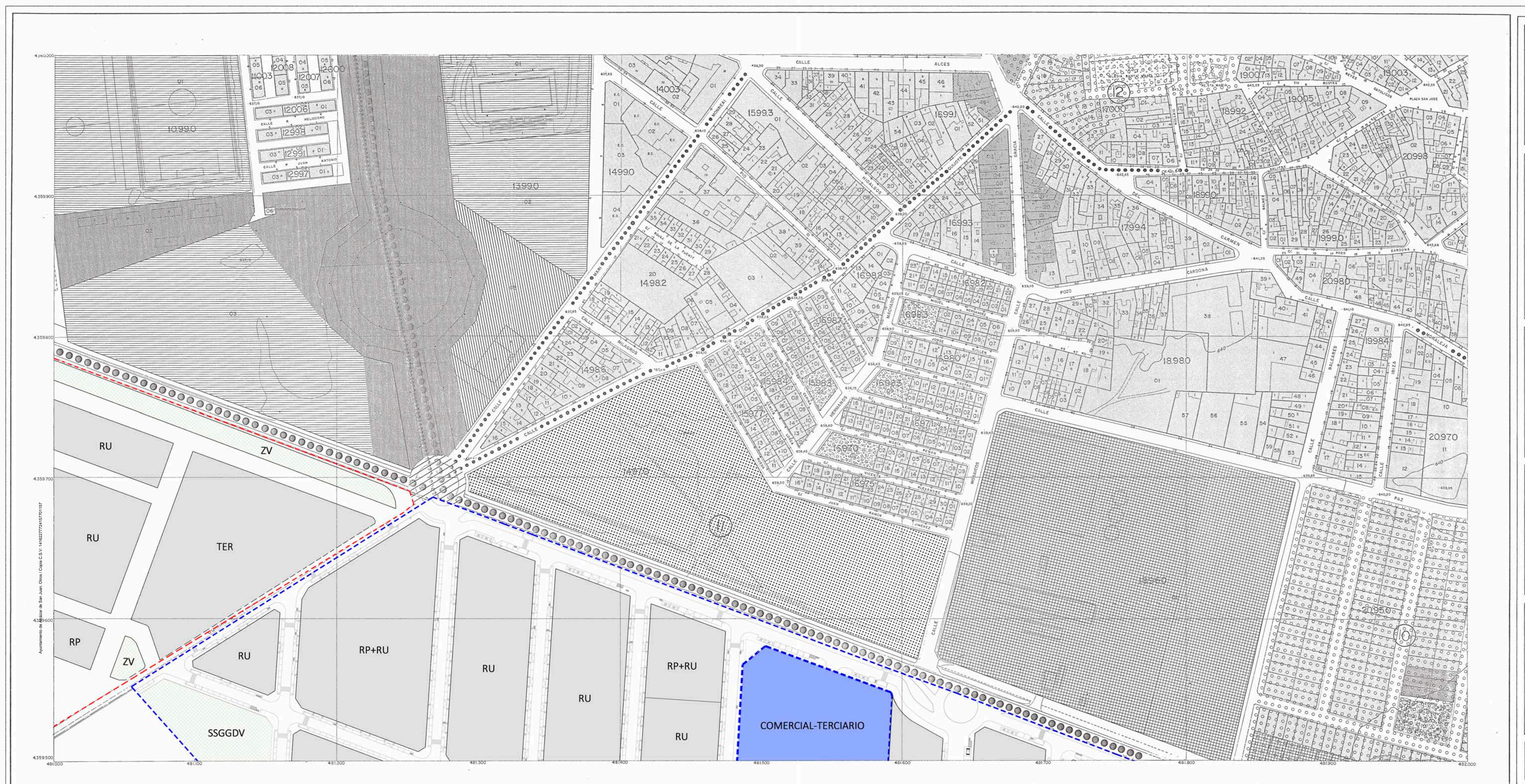
6. NUEVA ORDENANZA DE APLICACIÓN

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. MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU
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"> - Característico: Equipamiento múltiple (1) - Compatible: Espacios libres (0), instalaciones complementarias (1). 	<ul style="list-style-type: none"> - Característico: Comercial (1,7) - Compatible: Terciario (1,7) en todas sus clases, siendo estas hospedaje, comercial (en todas sus categorías), oficinas y salas de reunión. <p>Equipamiento privado (1)</p>
Normativa		
Parcela mínima	-	500 m ²
Edificabilidad	2 m ² /m ²	1,18 m ² /m ²
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





PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

|99|

ZONA DE ORDENACION 1.2 RESIDENCIAL 2		ZONA DE ORDENACION 2.2 INDUST. de SERVICIOS		ZONA DE ORDENACION 3.4 EQUIP. MULTIPLE	
caracteristico	Residencial	caracteristico	Industria de servicios. Industria escaparate.	caracteristico	Equipamiento multiple.
compatibles	Comercio, Equipamiento, Terciario, Infraestructura.	compatibles	Comercio, Equipamiento Terciario, Infraestructura	compatibles	Espacios libres Instalaciones complement
Parcela min. edific.	50 m ²	Parcela min. edific.	250 m ²	Parcela min. edific.	
Ocupacion max.	100 %	Ocupacion max.	80 %	Ocupacion max.	75 %
Altura max. edific.	Segun normativa de alturas por calles	Altura max. edific.	2 plantas	Altura max. edific.	3 plantas
Edificabilidad max.	2 m ² / m ²	Edificabilidad max.	1 m ² / m ²	Edificabilidad max.	2 m ² / m ²
Separacion linderos		Separacion linderos	5 m a lindero posterior	Separacion linderos	

ZONA DE ORDENACION 3.8 ESPACIOS LIBRES		ZONA DE ORDENACION 5 INFRAESTRUCTURA		UNIDAD DE ACTUACION CALLE LA PAZ	
caracteristico	Equip. espac. libres y verd.	caracteristico	Infraestructuras.	caracteristico	Residencial Industrial
compatibles	Instalaciones complem.	compatibles	Servicios publicos	compatibles	Comercio, Equipamiento, Terciario, Infraestructura
Parcela min. edific.		Parcela min. edific.		Parcela min. edific.	100 m ² 250 m ²
Ocupacion max.	5 %	Ocupacion max.		Ocupacion max.	75 % 80 %
Altura max. edific.	1 planta	Altura max. edific.		Altura max. edific.	2 plantas
Edificabilidad max.	0,025 m ² / m ²	Edificabilidad max.		Edificabilidad	1,2 m ² / m ² 1 m ² / m ²
Separacion linderos	3m de cada lindero.	Separacion linderos		Desarrollo	Compensacion o parc.

<p>6.1.3</p> <p>SECTOR DESARROLLADO MEDIANTE PAU APROBADO JUNIO 2.009</p> <p>caract&eacute;sticas compatibles</p> <p>Parcela min. edific.</p> <p>Ocupación max.</p> <p>Altura max. edific.</p> <p>Edificabilidad max.</p> <p>Separación</p>	<p>ZONA DE ORDENACION 4.1 COMERCIAL-TERCIARIO</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Usos</th><th>caract&eacute;sticas compatibles</th><th>Parc. min. edific.</th><th>Ocupación max.</th><th>Altura max. edific.</th><th>Edificabilidad max.</th><th>Separación linderos</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td></td><td>500 m²</td><td>75%</td><td>2 plantas</td><td>1,18 m²/m²</td><td>No obligatorio, siendo este libre en toda la planta baja</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>						Usos	caractésticas compatibles	Parc. min. edific.	Ocupación max.	Altura max. edific.	Edificabilidad max.	Separación linderos			500 m ²	75%	2 plantas	1,18 m ² /m ²	No obligatorio, siendo este libre en toda la planta baja																																			
Usos	caractésticas compatibles	Parc. min. edific.	Ocupación max.	Altura max. edific.	Edificabilidad max.	Separación linderos																																																	
		500 m ²	75%	2 plantas	1,18 m ² /m ²	No obligatorio, siendo este libre en toda la planta baja																																																	

USO AUTORIZADO

ESCALA 1:2.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

N

19	18	17
30.1	30	29
		34

MODIFICADO ABRIL-2.022