M.P. Nº 3

PDSU GUADALMEZ

RECALIFICACIÓN DE USO DOTACIONAL COMUNICACIONES A DOTACIONAL EQUIPAMIENTO, REORDENACIÓN DE VIALES Y MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS PARTICULARES PARA EL ÁREA R.U.

Versión: Octubre 2022

AYUNTAMIENTO
GUADALMEZ

REDACTORA
GEMA GÓMEZ MUÑOZ
ARQUITECTA

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.

Doy fe

AYUNTAMIENTO GUADALMEZ CIUDAD REAL

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

JUNTA DE COMUNIDADES CONSEJERÍA DE FOMENTO CIUDAD REAL CASTILLA-LA MANCHA

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

Fecha	Octubre 2022
Promotor	AYUNTAMIENTO DE GUADALMEZ
Materia	URBANISMO
Asunto	MEMORIA MODIFICACIÓN Nº 3 DEL PDSU **RECALIFICACIÓN DE USO DOTACIONAL COMUNICACIONES A DOTACIONAL EQUIPAMIENTO, REORDENACIÓN DE VIALES Y MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS PARTICULARES PARA EL ÁREA R.U.** INNOVACIÓN DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

AYUNTAMIENTO GUADALMEZ CIUDAD REAL

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

JUNTA DE COMUNIDADES CONSEJERÍA DE FOMENTO CIUDAD REAL CASTILLA-LA MANCHA

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

MEMORIA

PROYECTO DE DELIMITACÓN DE SUELO URBANO

GUADALMEZ

INNOVACION DE PLANEAMIENTO

MODIFICACIÓN Nº3
RECALIFICACIÓN DE USO DOTACIONAL COMUNICACIONES A DOTACIONAL EQUIPAMIENTO, REORDENACIÓN DE VIALES Y MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS PARTICULARES PARA EL ÁREA R.U.

REDACTORA: GEMA GÓMEZ MUÑOZ_ARQUITECTA

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

AYUNTAMIENTO GUADALMEZ CIUDAD REAL

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

JUNTA DE COMUNIDADES CONSEJERÍA DE FOMENTO CIUDAD REAL CASTILLA-LA MANCHA

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

ÍNDICE

ENCARGO Y AUTOR DEL DOCUMENTO....8

CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DE LA C.P.O.T. y U. DE 15 DE JUNIO DE 2022....9

CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO....10

1. MEMORIA INFORMATIVA....11

1.1 INTRODUCCIÓN A LA MEMORIA INFORMATIVA....11

1.2 SITUACIÓN JURÍDICA DEL PLANEAMIENTO PREVIO....11
- 1.2.1 Planeamiento Vigente....11
- 1.2.2 Condiciones de Ordenación Previstas en el Planeamiento....12
- 1.2.3 Elementos de Ordenación Asumidos....12
- 1.2.4 Elementos de Ordenación Modificados....12

1.3 ÁMBITO....13

1.4 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN....13
- 1.4.1 Delimitación....13
- 1.4.2 Características Geológicas y Topográficas....14
- 1.4.3 Características Climática, Hidrológicas y Otras....14
- 1.4.4 Relación entre configuración Física y Uso Urbano....16

1.5 CONSTRUCCIONES Y USOS EXISTENTES....16
- 1.5.1 Construcciones, Usos y Edificaciones Existentes....16
- 1.5.2 Elementos de Urbanización y Otras Infraestructuras....17

1.6 ELEMENTOS A PROTEGER....17

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

AYUNTAMIENTO GUADALMEZ CIUDAD REAL

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

JUNTA DE COMUNIDADES CONSEJERÍA DE FOMENTO CIUDAD REAL CASTILLA-LA MANCHA

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

1.7 ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO....18

1.8 OTRAS NORMATIVAS CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO....18
1.8.1 Ordenación Urbanística....18
1.8.2 Ordenación Territorial....19
1.8.3 Legislación Sectorial....19

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA....21

2.1 INTRODUCCIÓN A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA....21

2.2 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN NORMATIVA PROPUESTA....21
2.2.1 Objetivo y Contenido de la Modificación Normativa Propuesta....21
2.2.2 Ordenación Estructural....30
2.2.3 Ordenación Detallada....31
2.2.4 Conexión con la Infraestructura Urbana....31
2.2.5 Cumplimiento con la Ley de Accesibilidad....31
2.2.6 Cumplimiento de Condiciones de Aproximación y Entorno a los Edificios....32
2.2.7 Justificación de las Observaciones Técnicas del "Informe Acuerdo de la CPTO y U de 2 de Julio de 2018"....33

2.3 NORMATIVA....37
2.3.1 NORMATIVA PARA EL ÁREA DEF_ DOTACIÓN EQUIPAMIENTO FUNERARIO....37
2.3.2 NORMAS PARTICULARES PARA EL ÁREA R.U....45

3. FICHA URBANÍSTICA_DOTACIÓN EQUIPAMIENTO FUNERARIO....50

4. FICHA URBANÍSTICA_ÁREA RU....53

5. INDICE DE PLANOS....58

5.1 INF._01 Ordenación vigente. E.: 1/ 1.500....59
5.2 ORD._01 Ordenación. Documento de Refundición. E.: 1/ 1.500....60
5.4 ORD._02 Ordenación Pormenorizada. Documento de Refundición. E.: 1/ 500....61

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

AYUNTAMIENTO GUADALMEZ CIUDAD REAL

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

JUNTA DE COMUNIDADES CONSEJERÍA DE FOMENTO CIUDAD REAL CASTILLA-LA MANCHA

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

ENCARGO

El presente trabajo responde al encargo realizado por el AYUNTAMIENTO de GUADALMEZ a la arquitecta Dña. Gema Gómez Muñoz para redactar innovación de su instrumento de planeamiento urbanístico general vigente.

Dicho encargo comprende la redacción de la Modificación Puntual del PDSU consistente en RECALIFICACIÓN DE USO DOTACIONAL COMUNICACIONES A DOTACIONAL EQUIPAMIENTO, REORDENACIÓN DE VIALES Y MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS PARTICULARES PARA EL ÁREA R.U.

AUTOR DEL DOCUMENTO.

GEMA GÓMEZ MUÑOZ. ARQUITECTA.

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DE LA CPOT Y U DE 15 DE JUNIO DE 2022

Se presenta este documento para dar cumplimiento al acuerdo de la CPOT y U celebrada en Ciudad Real el 15 de Junio de 2022.

ANTECEDENTES: En la CPOT y U de 2 de Julio de 2018 la Modificación Puntual Nº3 del PDSU de Guadalmez fue APROBADA DEFINITIVAMENTE, por considerarla ajustada a la Legislación y Reglamentación que en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla – La Mancha le resulta aplicable y exigible.

No obstante, se SUSPEDENDIÓ la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la eficacia en cuanto a la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación Puntual de referencia, hasta que se corrigiera el Documento Técnico de ésta en cuanto a lo que expresamente se indica en el apartado número 7 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOT y U, relativo a "Observaciones Técnicas".

JUSTIFICACIÓN: Con posterioridad a este Acuerdo de la CPOT y U se han mantenido varias reuniones entre el Ayuntamiento de Guadalmez, la Arquitecta redactora y el Jefe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de Ciudad Real para recopilar información, tomar decisiones y modificar el documento conforme a las observaciones técnicas del informe de Acuerdo de la CPOT y U de 2 de Julio de 2018.

El documento definitivo que aquí se presenta es un documento NUEVO que recoge toda la Modificación MP nº3 del PDSU de Guadalmez y las justificaciones solicitadas en la CPOT y U referida. Se ha redactado así para que en un solo documento se recoja toda la información, las justificaciones y sea lo más completo posible: facilitando así la lectura y comprensión del mismo. De esta manera se cumple con el objetivo de no desvirtuar lo aprobado en la CPOT y U de 2 de Julio de 2018.

DILIGENCIA:	
Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018. Doy fe FIRMA: Jesús Ramiro Nieto Secretario Ayto. Guadalmez	CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018. FIRMA: Antonio Mateo Sánchez Jefe de Servicio de Urbanismo D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

El contenido de la presente modificación se ajusta a lo prevenido por el Decreto 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha. (TR LOTAU), así como por su desarrollo reglamentario establecido en el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, que aprueba el Reglamento de Planeamiento (RP).

El artículo 152 del Reglamento de Planeamiento y sus concordantes establecen el procedimiento para la aprobación de las innovaciones en los Planes de ordenación urbanística y, en particular, en lo relativa a la innovación en las determinaciones de ordenación detallada.

Finalmente, hay que tener en cuenta que se adapta la complejidad del contenido documental a la propia entidad material del planeamiento propuesto.

En particular, esta Memoria, tanto en su parte informativa, como en la justificativa, establece todas las determinaciones previstas, sirviendo como contenido formal de la modificación propuesta, cumpliéndose lo propugnado por la legislación urbanística autonómica.

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

1 MEMORIA INFORMATIVA

1.1 INTRODUCCIÓN A LA MEMORIA INFORMATIVA

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

1.2 SITUACIÓN JURÍDICA DEL PLANEAMIENTO PREVIO

1.2.1 Planeamiento Vigente

La ordenación urbanística de GUADALMEZ viene establecida por el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano que es el instrumento vigente, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 27 de Diciembre de 1.983.

Desde su entrada en vigor ha sido objeto de DOS MODIFICACIONES.

- La Modificación Puntual Nº1 que ampliaba el suelo dotacional para el cementerio municipal aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de 25 de abril de 2008.
- La Modificación Puntual Nº2 que ampliaba el suelo urbano consolidado y recalificaba el uso residencial que tenía en un principio dicho suelo (urbano) a dotacional. Esta modificación afecta a una zona periférica al Sur del casco que limita al norte con la calle Progreso, al Oeste con la Carretera de la Estación de Los Pedroches (CR-4145) y al sur con el Camino de Abajo Laguna. Aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión 28 de abril de 2010.

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

La Modificación Puntual Nº1, afecta a parte del ámbito objeto de esta Modificación Puntual Nº3 del P.D.S.U.

1.2.2 Condiciones de Ordenación Previstas en el planeamiento

El ámbito objeto de la modificación comprende una zona que tiene en la actualidad, la consideración de Suelo Urbano Consolidado, según la ordenación establecida por el PDSU y la posterior MP1 del mismo. Dicha zona es contigua al cementerio municipal y en ella se distinguen tres usos:

1. Uso Dotacional Comunicaciones-Aparcamiento (DC2).
2. Uso Residencial de baja densidad (RU).
3. Uso Dotacional Comunicaciones (Viario). En la actualidad NO está ha ejecutado.

Su regulación aparece contenida en la Normativa de la Modificación Puntual Nº1 (Uso punto 1 (DC2)) y en las Normas Particulares para el Área (R.U.) (Usos puntos 2 (RU) y punto 3 (Viario)): reguladas tanto en los artículos desde el 261 al 268, como en los planos de ordenación del vigente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

1.2.3 Elementos de Ordenación Asumidos

Se asumen todos los elementos de ordenación estructural y todos aquellos de ordenación detallada no modificados expresamente en este documento.

1.2.4 Elementos de ordenación modificados.

La presente normativa modifica la calificación de parte del ámbito objeto de la innovación:

- de Uso Dotacional Comunicaciones-Aparcamiento a Uso Dotacional Equipamiento Funerario Público-Privado (siendo éste compatible con Uso Dotacional Comunicaciones-Aparcamiento, Uso Dotacional Comunicaciones-Viario y DEIS).

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

- reordena viales en el entorno del cementerio que no se han llegado a ejecutar, proponiendo una comunicación alternativa: en cumplimiento con las Observaciones Técnicas del Informe Ambiental (Expte. CON-CR-18-3787) emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural reflejado en el Acuerdo de la CPOT y U. Esta propuesta conectará el ámbito objeto con el resto del municipio y se podrá sustituir en un futuro por cualquier otra alternativa de conexión del Cementerio Municipal (además de la existente a día de hoy) con el casco urbano.
- y modifica, redefine y actualiza las normas particulares para el área (R.U).

1.3 ÁMBITO

Serán de aplicación estas normas en el ámbito de la Modificación de acuerdo con la delimitación que se indica en la documentación gráfica adjunta.

Las NORMAS PARTICULARES PARA EL AREA R.U. que se redactan en este documento afectan a todas las áreas R.U. que existe en el municipio.

1.4 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN

1.4.1 Delimitación.

El ámbito objeto de la modificación comprende una zona contigua al Cementerio Municipal, que ocupa un área de **8.593.78 m²**. Situada al Sur del Casco Urbano entre: la carretera a La Estación de los Pedroches (CR 4145), cuyo titular es la Excma. Diputación de Ciudad Real; el Camino del Cementerio Municipal y el Cementerio Municipal.

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2038.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

1.4.2 Características geológicas y topográficas

El territorio de estudio se localiza en la comarca natural de Valle de Alcudia y Sierra Madrona, caracterizándose desde el punto de vista geológico por la predominancia de los materiales más antiguos presentes en la provincia de Ciudad Real. En concreto, afloran materiales de la Era Arcaica, esquistos y grauvacas del Precámbrico, y litologías correspondientes a la Era Primaria o Paleozóico, principalmente cuarcitas, pizarras y areniscas de los periodos Ordovícico, Silúrico y Devónico, incluyendo también depósitos vulcanosedimentarios (Devónico inferior y superior). Las pizarras, esquistos y grauvacas dan lugar a formas del relieve alomado-abarrancadas, caracterizadas por una baja compresibilidad, permeabilidad escasa (deficiente drenaje por infiltración y aceptable por escorrentía) y expansividad despreciable, aunque existen laderas con riesgos de deslizamiento a favor de las direcciones de tectonización. Las cuarcitas, por su parte, dan lugar a formas de relieve más acusadas (sierras y cerros), recubiertas en ocasiones por acumulaciones de bloques de origen periglaciar (pedrizas o pedreras pleistocenas y holocenas). En general, estas litologías se caracterizan por una baja permeabilidad y compresibilidad y expansividad despreciable, aunque existen riesgos de deslizamientos, en este caso a favor de planos de pizarrosidad. Desde el punto de vista geomorfológico, la morfoestructura dominante se corresponde con la prolongación occidental del anticlinal desventrado del Valle de Alcudia.

1.4.3 Características climáticas, hidrológicas y otras.

El clima que predomina en esta comarca es el «Mediterráneo subtropical», se caracteriza por su continentalidad, con veranos muy cálidos e inviernos suaves. La temperatura media anual oscila entre 14,5 y 15,5°C. Las máximas temperaturas se alcanzan en julio y agosto (44-48,5°C), con una media térmica de 21-22°C. Las temperaturas mínimas absolutas corresponden a diciembre y enero (-9,2 y –10°C), oscilando la media entre 8,2 y 9,4°C. La amplitud térmica anual es de 19,6°C, con una oscilación máxima de 58°C. El régimen pluviométrico se

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

caracteriza por una distribución irregular de las precipitaciones, con un período de estiaje que abarca desde junio a septiembre y una pluviosidad moderada el resto del año. La precipitación anual oscila entre 400 y 600 mm., con una media de setenta días de precipitación al año, presentando un mínimo en julio (6 mm.) y un máximo en marzo (66,7 mm.). Los períodos de máxima precipitación corresponden al invierno y a la primavera, en los que se recoge el 33 y 32%, respectivamente, de la precipitación anual, seguidos del otoño (25%), siendo muy escasa la pluviosidad en la época estival, que tan sólo representa el 9,5% de la precipitación anual. La principal cuenca fluvial corresponde al río Guadalmez cuya cercanía al pueblo ha permitido la creación de numerosas huertas e invernaderos de gran importancia en el desarrollo del municipio. Su curso fluvial presenta lechos arenosos, muy permeables, con escasa pendiente, donde alternan zonas de escaso fondo con otras en las que la corriente se remansa. Bajo las condiciones climáticas características de esta zona que originan un largo período de estiaje desde finales de mayo a mediados de octubre el caudal se presenta intermitente dando lugar a tablas y charcas durante el período estival en las que pervive una vegetación de adelfales, tamujares, etc. El río Guadalmez es una auténtica reserva faunística, a incluir en un área más extensa que se extiende hacia el noreste del término municipal y que por su extraordinario valor forma parte del ámbito geográfico de la Red de Áreas Protegidas de Castilla–La Mancha, concretamente del LIC (Lugar de Importancia Comunitaria) /ZEPA (Zona de especial Protección de Aves) Sierras de Almadén, Chillón y Guadalmez. Al respecto, conviene señalar que estos lugares son integrantes de la RED NATURA 2000 y están considerados como Zonas Sensibles.

El río Valdeazogues con su afluente el Alcudia son tributarios del Guadalmez. Sobre el río Valdeazogues está el embalse de Castilseras, dentro de la Dehesa del mismo nombre, con un volumen de embalse de 5,30 Hm3 y una superficie de 97 hectáreas que es propiedad de Minas de Almadén y Arrayanes, S.A. MAYASA y cuyas aguas se destinan a riego. La confluencia del río Guadalmez con el Zujar forma la cola del gigantesco Embalse de la

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

Serena. El pantano crea un lago artificial de 14.000 hectáreas de superficie y 530 kilómetros de costa, el mayor de España. Su capacidad máxima puede llegar a 3.232 Hm3 (cantidad suficiente para mantener el consumo de una ciudad como Madrid durante un periodo de 8 años), lo que le convierte en un verdadero mar interior. La presa, de 600 m de largo y 95 m de alto, consigue la regulación del río, uno de los más irregulares de España. Cuenta con una central hidroeléctrica de 23.300 Kw. de potencia. La cola del embalse llega a la provincia de Córdoba, penetra en el término municipal de Guadalmez y se acerca prácticamente a 200 metros del núcleo urbano. Esto ha supuesto la creación de un microclima en la zona con condiciones de humedad y temperatura singulares. Los acuíferos carecen de importancia debido a la propia constitución geológica de los terrenos, que impiden la captación de aguas subterráneas.

1.4.4 Relación entre configuración física y uso urbano.

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

1.5 CONSTRUCCIONES Y USOS EXISTENTES

1.5.1 Construcciones, usos y edificaciones existentes.

En la parcela 1 del polígono 87800 existe una edificación de uso Hostelero de una altura y un almacén también de una altura.

En la parcela 2 del polígono 87800 existe una edificación de uso Residencial de dos alturas: almacén en la planta baja y vivienda en la primera. Y otra construcción de una altura con uso aparcamiento a la que se accede por el camino del Cementerio.

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

En la parcela 3 del polígono 87800 existen dos edificaciones: una con uso Residencial de dos alturas en la planta baja y en la primera. Y otra construcción de una altura con uso almacén.

En la parcela 5 del polígono 87800 NO existe construcción alguna.

En la parcela 6 del polígono 87800 existe una construcción de una altura con uso almacén.

En la parcela 7 del polígono 87800 existen tres edificaciones: una con uso Residencial de dos alturas en la planta baja y en la primera. Y otras dos construcciones de una altura, cada una, con uso almacén.

En la parcela 8 del polígono 87800 existe una edificación de uso Residencial de dos alturas: vivienda en la planta baja y almacén en la primera.

En la parcela 9 del polígono 87800 existen dos edificaciones de uso Residencial: la primera de dos alturas y la segunda de una.

En la parcela 10 del polígono 87800 existen una edificación de tres alturas: la planta baja destinada a uso Ocio/Hostelero, la primera planta a uso Residencial y uso Almacén y la segunda planta a Uso Almacén en su totalidad.

1.5.2 Elementos de urbanización y otras infraestructuras

A lo largo del Camino del Cementerio se encuentran todos los servicios urbanos: abastecimiento, saneamiento, electricidad y alumbrado público.

1.6 ELEMENTOS A PROTEGER

No existen elementos a proteger.

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

1.7 ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO

Se asume el análisis socio-económico planteado por el instrumento de ordenación general, siendo preciso señalar que la dinámica de crecimiento urbano del Municipio así como la necesidad de adaptación al nuevo marco social y económico exige readaptar las condiciones normativas del uso dotacional, los viales en este ámbito, así como las normas particulares del área (RU).

1.8 OTRAS NORMATIVAS CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO

1.8.1 Ordenación Urbanística

La regulación del uso y las Normas Particulares para el Área (R.U.), se encuentran reguladas tanto en los artículos desde el 261 al 268, como en los planos de ordenación del vigente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. La definición del viario objeto de esta modificación situado dentro de la zona (RU) también aparece en los planos de Ordenación del P.D.S.U.

El uso Dotacional Comunicaciones-Aparcamiento se encuentra regulado en la vigente Modificación Puntual Nº 1 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

Este documento modifica tanto las Normas Particulares para el Área R.U existentes en todo el municipio, como el uso Dotacional Comunicaciones-Aparcamiento (DC2) de la parcela municipal afectada; también suprime el viario no ejecutado del ámbito. Estableciendo la normativa a aplicar en la parcela municipal (DC2) (que tras el cambio de uso esta parcela pasará a tener un uso **DEF)** y creando unas nuevas Normas Particulares para el Área R.U. (que afectarán a todo el municipio).

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

AYUNTAMIENTO GUADALMEZ CIUDAD REAL

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

JUNTA DE COMUNIDADES CONSEJERÍA DE FOMENTO CIUDAD REAL CASTILLA-LA MANCHA

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

1.8.2 Ordenación territorial

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

1.8.3 Legislación sectorial.

Afecciones Sectoriales en el ámbito de la Modificación:

- Decreto 72/1999 de 1 de junio, de Sanidad Mortuoria de la Comunidad Autónoma de Castilla la Mancha, modificada por Decreto 175/2005, de 25 de octubre.
- Orden de 17 de 01 del 2000, de Desarrollo del Decreto de Sanidad Mortuoria.
- Ley 1/1994, de 24 de mayo, Accesibilidad y Eliminación de barreras Arquitectónicas en Castilla- La Mancha.
- Decreto 158/1997 de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla- La Mancha.
- Decreto 25/1996, Consejo Regional de Accesibilidad.
- Orden de 22 de mayo de 1996, por la que se regula el funcionamiento del Consejo Regional de Accesibilidad.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

Normativa Autonómica de Evaluación Ambiental:

- La Ley 4/2007, de 8 de marzo, de evaluación ambiental en Castilla-La Mancha.
- El Decreto 178/2002, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación del Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha, y se adaptan sus anexos.
- Orden de 26/01/2005, de la Consejería de Medio Ambiente, por la que se regula la autorización a entidades y profesionales para el seguimiento y control de actividades sometidas a evaluación de impacto ambiental (DOCM nº 39 de 23 de febrero de 2005).
- Ley 9/2012, de 29 de noviembre, de Tasas y Precios Públicos de Castilla-La Mancha y otras medidas tributarias (DOCM nº 235 de 1 de diciembre de 2012).

Normativa Estatal de Evaluación Ambiental:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE nº 296 de 11 de diciembre de 2013).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (BOE nº 236 de 2 de octubre de 2015).

Normativa Europea de Evaluación Ambiental:

- Directiva 2011/92/UE: evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente (DOUE-L. nº 26 de 28 de enero de 2012).
- Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001 relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en medio ambiente (DOUE-L. nº 197 de 21 de julio de 2001).

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 INTRODUCCIÓN A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

De acuerdo con lo previsto en el artículo 41.2 del Reglamento de Planeamiento, y a la vista del análisis realizado en la parte Informativa de la Memoria, se plantea a continuación la descripción y fundamentación de la modificación propuesta y del modelo y caracterización urbanística al que responde. Esta Memoria justificativa está fundamentada sobre la base del artículo 120 del Reglamento de Planeamiento.

2.2 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN NORMATIVA PROPUESTA

2.2.1 Objetivo y Contenido de la Modificación Normativa Propuesta

2.2.1.1 El objetivo de la modificación normativa propuesta en la Presente Ordenación afecta únicamente al Suelo Urbano Consolidado y consisten en:

1. **Cambio** de calificación del **Uso Dotacional Comunicaciones-Aparcamiento** a **Uso Dotacional Equipamiento Funerario Público-Privado (DEF)**, que afecta a la parcela de propiedad municipal, a día de hoy. De esta forma podrá ubicarse un Equipamiento con dicho Uso, concretamente un Velatorio o un Tanatorio, para dar respuesta a la necesidad urgente de este Servicio Básico que es demando por los vecinos de la localidad. En esta Modificación se regulará dicho uso, junto con la normativa referente a la Tipología Edificatoria que lo afecta.

   Este suelo también tendrá **USOS COMPATIBLES** como:

   - el **Uso Dotacional Comunicaciones-Aparcamiento**: con el que se dotará al área de una zona de aparcamiento para dar servicio tanto al Cementerio

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

AYUNTAMIENTO GUADALMEZ CIUDAD REAL

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

JUNTA DE COMUNIDADES CONSEJERÍA DE FOMENTO CIUDAD REAL CASTILLA-LA MANCHA

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

Municipal (DEIS), como a la zona de Equipamiento Funerario Público-Privado (DEF), con lo que se mejorarán las prestaciones y comunicaciones del ámbito. (Con este uso se da cumplimiento a las Observaciones Técnicas que se indican en el apartado 7. del Informe Acuerdo de la CPOT y U de 2 de Julio de 2018)

- el **Uso Dotacional Comunicaciones-Viario**: con el que se ampliarán y mejorarán las condiciones de accesibilidad de la zona Dotacional prevista y de la existente: ya que dará servicio tanto al Cementerio Municipal (DEIS), como a la zona de Equipamiento Funerario Público-Privado (DEF).
- Y el Uso **DEIS**, siendo una zona reservada para futuros servicios urbanos: tanto del cementerio, como de la zona DEF.

2. **Reordenar los viales de dicho ámbito para adaptarlos a la realidad urbana del municipio**. Eliminando el viario NO EJECUTADO propuesto en la ordenación planteada en el planeamiento actual (PDSU). Ya que no tiene sentido alguno su ejecución, como así lo demuestra el tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva del PDSU hasta el día de hoy.

   Actualmente el acceso al Cementerio Municipal y los Servicios Funerarios que se desarrollen en la zona queda garantizado directamente desde la Carretera de la Estación de los Pedroches (CR-4145) y desde el Casco Urbano por el "Camino del Cementerio" que los conecta.

   Además del existente se propone un nuevo acceso más adecuado para conectar el casco urbano con las necesidades de la zona del Cementerio, este trazado está representado en los Planos de Ordenación y es meramente orientativo, independientemente de que en el momento de su ejecución podría ser susceptible de plantear otro trazado. (Con este trazado se da cumplimiento a las Observaciones Técnicas que se indican en el apartado 7. del Informe Acuerdo de la CPOT y U de 2 de Julio de 2018).

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

AYUNTAMIENTO GUADALMEZ CIUDAD REAL

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

JUNTA DE COMUNIDADES CONSEJERÍA DE FOMENTO CIUDAD REAL CASTILLA-LA MANCHA

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

3. **Modificar, redefinir y actualizar las Normas Particulares para el Área R.U.**, para permitir la ubicación de nuevos USOS compatibles con los actuales y así poder adaptar la ordenación urbanística a la realidad social y económica del municipio. Estos nuevos usos compatibles estarán condicionados a las correspondientes autorizaciones según la normativa municipal y la legislación sectorial aplicable: con tramitación de evaluación de impacto ambiental, si procediese, conforme con la legislación en esta materia. (Con esto se da cumplimiento a las Observaciones Técnicas que se indican en el apartado 7. Del Informe Acuerdo de la CPOT y U de 2 de Julio de 2018).

2.2.1.2 El Contenido de la modificación normativa propuesta en la Presente Ordenación:

La superficie afectada por la Modificación es de 8.593,78 m²s.

Los cambios sustanciales a los que hace referencia la presente modificación respecto a las Ordenanzas vigentes son las siguientes:

1. **Se modifica el USO de una superficie de 1.565,61 m²s de Dotacional Comunicaciones-Aparcamiento a Dotacional Equipamiento Funerario Público-Privado**, en una parcela municipal a día de hoy, según documentación gráfica.

   Las condiciones de la edificación para EQUIPAMIENTO FUNERARIO PÚBLICO-PRIVADO son las que establece la nueva normativa para el área DEF: **(A_DEF) Edificación Aislada para el Uso DEF** y se recogen de forma pormenorizada en la Normativa DEF de la presente Modificación (Punto 2.3.1 de este Documento).

2. **Se reordena el viario no ejecutado que contempla el actual planeamiento: eliminándolo.** Ya que no tiene sentido alguno su ejecución, como así lo demuestra el tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva del PDSU hasta el día de hoy. Como alternativa a esta supresión de viario se propone una nueva vía de

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

comunicación entre este ámbito y el resto del municipio, (fuera del ámbito de actuación de la presenta modificación, ver planos de ordenación) que en el momento de su ejecución podría ser susceptible de plantear otro trazado, ya que el acceso representado en los Planos de Ordenación es meramente orientativo.

Con esta Modificación del planeamiento se pretende reordenar el ámbito para adaptarlo a la realidad urbana del municipio. Esta actuación afecta a cinco parcelas de titularidad privada y una de titularidad municipal, a día de hoy, y la superficie de viario que se suprime es de **1.080,13 m²s.**

De esta manera, el suelo destinado a viario se convierte en suelo de uso residencial (RU), aumentando la superficie residencial del ámbito.

Se ha de tener en cuenta que la mayor parte del suelo recalificado (de Uso Viario (DC)a Uso Residencial (RU)) está dentro del área de afección de los 50 m. del Cementerio, por lo que no se podría construir edificación alguna, sólo zonas ajardinadas; en cumplimiento de la legislación sectorial que le afecta (Decreto 72/1999 de 1 de junio, de Sanidad Mortuoria de la Comunidad Autónoma de Castilla la Mancha, modificada por Decreto 175/2005, de 25 de octubre y la Orden de 17 de 01 del 2000, de Desarrollo del Decreto de Sanidad Mortuoria.).

Por lo que la edificabilidad no aumentaría, sino todo lo contrario: disminuye la superficie de SUELO RESIDENCIAL NETO (RU), es decir disminuye la superficie de suelo en el cual se puede edificar. Tal y cómo se justifica en el cuadro número 3.

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

De acuerdo con la ordenación prevista en el PDSU y la M.P.1, las superficies clasificadas por usos se recogen en el siguiente cuadro:

CUADRO Nº1

Ordenación PDSU y MP1

usos	clasificación	propiedad	Superficie (m^2s)
DOTACIONAL COMUNICACIONES-APARCAMIENTO **(DC)**	SUC	municipal	1.565,61
VIARIO **(DC)** –no ejecutado-	SUC	privada	1.080,13
RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD **(RU)**	SUC	privada	5.948,04
TOTAL			**8.593,78**

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

La ordenación propuesta por la Modificación Nº3 reestructura los usos y superficies de acuerdo con el cuadro que se expone a continuación:

CUADRO Nº2

Ordenación MP Nº3 DEL PDSU

usos	clasificación	propiedad	Superficie (m²s)
DOTACIONAL EQUIPAMIENTO FUNERARIO PÚBLICO-PRIVADO **(DEF)**	SUC	municipal	1.565,61
RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD **(RU)**	SUC	privada	7.028,17
TOTAL			**8.593,78**

De esta forma se obtiene una parcela municipal de 1.565,61 m²s de superficie destinada a Equipamiento Funerario Público-Privado, con la Regulación de Usos (Uso Global, Uso Pormenorizado, Usos Compatibles y Usos Prohibidos) que se establecen en el *Art. 10. Regulación de Usos*, de la Nueva Normativa **(DEF)** en la presente Modificación. Este cuadro refleja la superficie de la nueva ordenación; donde desaparece el viario no ejecutado que conecta el Camino del Cementerio con la Carretera de la Estación de los Pedroches (CR-4145) en un segundo punto, y que aparece en los planos del PDSU.

Con esto la superficie de Uso Residencial aumenta, pero no así la edificabilidad de la misma, ya que gran parte del área objeto se encuentra afectada por la protección

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

AYUNTAMIENTO GUADALMEZ CIUDAD REAL

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

JUNTA DE COMUNIDADES CONSEJERÍA DE FOMENTO CIUDAD REAL CASTILLA-LA MANCHA

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

perimetral de 50 m. del Cementerio Municipal, no pudiéndose construir dentro de ella edificación alguna (sólo se permiten jardines o zonas libres de edificación).

Así pues la superficie Residencial (RU) pasa de tener 5.948,04 m²s a 7.028,17 m²s. De estos 7.028,17 m²s; 1.197,29 m²s se sitúan dentro de la banda de 50 m. de Afección del Cementerio, por lo que la edificabilidad es nula en este área.

Por lo tanto la superficie de SUELO NETO RESIDENCIAL total será la diferencia entre los 7.028,17 m²s de todo el suelo RU y los 1.197,29 m²s de suelo situados en la zona de afección del Cementerio, cuyo resultado son 5.830,88 m²s. Esta superficie RU resultante es menor que la que inicialmente se contemplaba en este ámbito (5.948,04 m²s) cuando se redactó y aprobó el P.D.S.U del municipio. Por lo que la edificabilidad en el área RU disminuye.

En el siguiente cuadro se justifica la ampliación del Área RU.

CUADROS Nº3 y Nº4

CUADRO Nº3: Ordenación MP Nº3 DEL PDSU

(JUSTIFICACIÓN AMPLIACIÓN DE LA SUPERFICIE DEL AREA RU)

usos	clasificación	propiedad	Superficie (m²s)
DOTACIONAL EQUIPAMIENTO FUNERARIO PÚBLICO-PRIVADO **(DEF)**	SUC	municipal	1.565,61
RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD **(RU)**_ SUPERFICIE DENTRO DE LA AFECCIÓN DEL CEMENTERIO	SUC	privada	1.197,29
RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD **(RU)** CON APROVECHAMIENTO	SUC	privada	5.830,88
TOTAL			**8.593,78**

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

CUADRO Nº4: Por lo que comparando las superficies resultantes del Área (RU), tenemos que: [JUSTIFICACIÓN AMPLIACIÓN DE LA SUPERFICIE DEL AREA RU)

usos	clasificación	propiedad	Superficie (m^2s)
RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD **(RU) (PDSU)**	SUC	privada	5.948,04
RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD **(RU)** CON APROVECHAMIENTO **(MP Nº3)**	SUC	privada	5.830,88
RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD **(RU)** SUPERFICIE DENTRO DE LA AFECCIÓN DEL CEMENTERIO (Sin edificabilidad) **(MP Nº3)**	SUC	privada	1.197,29

Se comprueba que la superficie RU (con edificabilidad) resultante en la MP3 es 117, 16 m² inferior a la que existía en el PDSU.

3. **Se retocan las Normas Particulares para el Área R.U.**

Esta normativa, según se observa en el plano de Usos vigente a día de hoy, se aplica en las zonas limítrofes del casco: tanto al Norte, Sur, como al Oeste del mismo. Dicha normativa contempla usos y tipologías edificatorias muy limitados, debido a que el planeamiento tenía previsto que la localidad creciera de una determinada manera, que con el paso del tiempo no se ha llegado a materializar: el planeamiento contemplaba que en la zona periférica del casco se situaran viviendas unifamiliares aisladas con huertas y pequeños talleres artesanales ubicados dentro de las viviendas, permitiendo pequeños garajes de unos 50 m². Siendo compatibles el uso comercial en

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

categoria 1 y el uso público en seis categorias: Enseñanza, Cultural, Administrativo, Deportivo y Benéfico-Sanitario.

A lo largo de los últimos años la realidad social y económica de la localidad ha sido distinta, ya que en la zona limítrofe del casco se han ido ubicando talleres de automoción, pequeñas naves, explotaciones agropecuarias, etc. Es decir se han ido instalando los negocios y las actividades económicas del municipio.

Para que estas actividades se puedan desarrollar, ampliar y crecer, se ha de modificar la normativa urbanistica que impide dicho progreso.

Por eso desde el Ayuntamiento se insiste en la necesidad de modificar esta normativa: para que los vecinos de esta zona deprimida (la localidad y la comarca Montesur) que basan su economia en actividades agropecuarias y demás negocios que los complementan (talleres de automoción, naves, comercios y almacenes de productos agropecuarios, etc.) puedan desarrollar plenamente sus actividades y hacer crecer sus negocios. Esto ayudará al crecimiento de la economía de la localidad: creando empleo y fijando población; y así invertir la tendencia a la despoblación que durante los últimos años se está dando en el municipio. También se podrán instalar otras actividades económicas que desarrollen el medio rural.

Se dará respuesta a la demanda de los vecinos para poder realizar edificaciones con usos distintos a los actuales en la Zona R.U., ampliando los usos compatibles en dicha Zona: necesarios para el desarrollo de las actividades sociales y económicas de la población; ya que a día de hoy no se pueden realizar debido a que la normativa actual supone un obstáculo a dicho desarrollo y al progreso de las diferentes actividades económicas del municipio.

Se CONDICIONARÁN los usos compatibles en el área residencial "RU" a las correspondientes autorizaciones según la normativa municipal y la legislación sectorial

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

aplicables a cada actividad, con tramitación de evaluación de impacto ambiental, si procediese conforme con la legislación en esta materia.

2.2.2 Ordenación Estructural

La propuesta realizada modifica la ordenación estructural en las siguientes determinaciones:

- Se modifica el uso para la parcela municipal (a día de hoy) del ámbito de actuación, con una superficie de 1.565,61 m²s de Dotacional Comunicaciones-Aparcamiento a Dotacional Equipamiento Funerario Público-Privado (DEF).
- Se suprime el viario no ejecutado que se contemplaba en el Planeamiento vigente, con una superficie de 1.080,13 m²s. Lo que conlleva que la superficie de Uso Residencial (RU) existente en la actualidad pasa de 5.948,04 m²s a 7.028,17m²s, de los cuales 1.197,29 m²s están afectados por la banda de protección del Cementerio: por lo que la superficie de **suelo neto residencial** (RU) será de 5.830,88 m²s (frente a los 5.948,04 m²s del PDSU). De este modo las parcelas privadas conservarán toda la superficie actual, no generando un aumento de edificabilidad.
- Se modifican, redefinen y actualizan las Normas Particulares que regulan el Área R.U., adatándolas a la realidad económica y social de la localidad. Permitiendo nuevos usos compatibles y otras tipologías edificatorias para poder dar respuesta a la demanda de los vecinos y adaptar las edificaciones existentes a la nueva normativa, permitiendo el desarrollo económico de la zona. Estando condicionados estos usos a las correspondientes autorizaciones según la normativa municipal y la legislación sectorial aplicables a cada actividad, con tramitación de evaluación de impacto ambiental, si procediese conforme con la legislación en esta materia.

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

AYUNTAMIENTO GUADALMEZ CIUDAD REAL

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

JUNTA DE COMUNIDADES CONSEJERÍA DE FOMENTO CIUDAD REAL CASTILLA-LA MANCHA

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

2.2.3 Ordenación Detallada

- Se modifica el trazado viario previsto por el PDSU para el ámbito de la modificación, eliminándolo.
- El resto de las condiciones de ordenación detallada se establecen en la Normativa de la presente Modificación que asume las determinaciones de ordenación detallada que fija el planeamiento municipal adaptándolas y completándolas de acuerdo con la legislación vigente en caso necesario.

2.2.4 Conexión con la Infraestructura Urbana

- Ya existen las infraestructuras urbanas a lo largo del Camino del Cementerio, hasta la entrada del propio Cementerio Municipal: abastecimiento, saneamiento, electricidad y alumbrado público.
- Se propone una alternativa de comunicación de este ámbito con el resto del Municipio, (fuera del ámbito de actuación) independientemente de que en el momento de su ejecución podría ser susceptible de plantear otro trazado. Siendo el que se refleja en los Planos de Ordenación, meramente orientativo. (Con este trazado se da cumplimiento a las Observaciones Técnicas que se indican en el apartado 7. del Informe Acuerdo de la CPOT y U de 2 de Julio de 2018).

2.2.5 Cumplimiento con la Ley de Accesibilidad

Todas las actuaciones previstas en el ámbito de la actual Modificación en materia de urbanismo, edificación, transporte y comunicación cumplirán los requisitos previstos por la **Ley 1/1994**, *de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras*, por el **Decreto 158/1997**, *de 2 de diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha*, por el **Decreto 25/1996**, *Consejo Regional de Accesibilidad*, ***Orden de 22 de mayo de 1996***, *por la que se regula el funcionamiento del Consejo Regional de Accesibilidad* y por la **Orden VIV/561/2010**.

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, con el fin de garantizar a las personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación la accesibilidad y la utilización de los servicios de la sociedad.

2.2.6 Cumplimiento de Condiciones de Aproximación y Entorno a los Edificios.

- Los viales destinados a la aproximación de vehículos de bomberos a los espacios de maniobra, cumplirán las condiciones que determina la sección SI-5 del Documento Básico de Seguridad contra Incendios del CTE.
  - a) Anchura mínima libre 3,5 m.
  - b) Altura mínima libre o galibo 4,5 m.
  - c) Capacidad portante del vial 20 kN/m².

- En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para circulación de 7,20 m.

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

AYUNTAMIENTO GUADALMEZ CIUDAD REAL

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

JUNTA DE COMUNIDADES CONSEJERÍA DE FOMENTO CIUDAD REAL CASTILLA-LA MANCHA

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

2.2.7 Justificación de las Observaciones Técnicas del "Informe Acuerdo de la CPOT y U de 2 de Julio de 2018"

En la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha de 2 de Julio de 2018 se ACUERDA la APROBACIÓN DEFINITIVA de la Modificación Puntual objeto.

No obstante, se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la eficacia en cuanto a la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación Puntual de referencia, hasta que se corrija el Documento Técnico de ésta en cuanto a lo que expresamente se indica en el apartado número 7 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOT y U, relativo a "Observaciones Técnicas".

Por lo que en este apartado se reflejan las modificaciones realizadas en este documento que se solicitan en el **apartado 7: OBSERVACIONES TÉCNICAS** del Informe **Acuerdo de la CPOT y U de 2 de Julio de 2018** y lo justifican:

2.2.7.1. Justificación Punto 7: OBSERVACIONES TÉCNICAS: Párrafo 1: Justificación de los puntos 2 y 3 del Informe Ambiental (Expte. CON-CR-18-3787)

El Documento Técnico (de la MP Nº3) deberá ajustarse a lo indicado en el Informe Ambiental (Expte. CON-CR-18-3787) emitido el 6 de marzo de 2018 por el Servicio de Medio Ambiente de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, en concreto en cuanto a lo que se recoge en los puntos 2) y 3) del mismo. En el Punto 2 se solicitan tres modificaciones o justificaciones distintas:

- **Justificación del Punto 2 del Informe Ambiental (Primera Modificación/Justificación)** "*El documento urbanístico debe incluir alguna alternativa de aparcamiento asociada al cementerio…*":

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

- En el punto 2.2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN NORMATIVA PROPUESTA de este documento, en su apartado 1:
  2.2.1.1.1: Se describe la Recalificación del Uso Dotacional Comunicaciones-Aparcamiento (DC2) a Uso Dotacional Equipamiento Funerario Público-Privado (DEF), incorporándose tres usos compatibles que son: el Dotacional Comunicaciones-Aparcamiento, Dotacional Comunicaciones-Viario y DEIS.
  Los dos primeros estarán asociados **también** a la ordenanza DEIS. Ya que estas dotaciones darán servicio a tanto a la zona DEF, como a la zona DEIS.

Estos usos compatibles también vienen definidos en los puntos:

- 2.3.1.NORMATIVA PARA EL ÁREA DEF y
- 3. FICHA URBANÍSTICA_DOTACIÓN EQUIPAMIENTO FUNERARIO,

de este Documento Técnico.

- **Justificación del Punto 2 del Informe Ambiental (Segunda Modificación/Justificación)** "*....el compromiso de provisión a futuro también de alguna alternativa para un nuevo acceso al cementerio*":
  - En el punto 2.2 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN NORMATIVA PROPUESTA del presente documento, en su apartado 1:
    2.2.1.1.2: se propone una alternativa para un nuevo acceso al cementerio (tras la supresión del vial planificado en el PDSU) tal y cómo se solicita en el informe. Este nuevo acceso es más adecuado para conectar el casco urbano con las necesidades de la zona del Cementerio, esto independientemente de que en el momento de su ejecución podría ser susceptible de plantear

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

otro trazado. Siendo el que se refleja en los Planos de Ordenación, meramente orientativo.

- En este documento en el punto 2.2.4 Conexión con la Infraestructura Urbana: Se propone una alternativa de comunicación de este ámbito con el resto del Municipio, (fuera del ámbito de actuación) independientemente de que en el momento de su ejecución podría ser susceptible de plantear otro trazado. Siendo el que se refleja en los Planos de Ordenación, meramente orientativo.

- **Justificación del Punto 2 del Informe Ambiental (Tercera Modificación/Justificación)** "*....y condicionar la ampliación de usos compatibles en el área "RU" a las correspondientes autorizaciones según la normativa municipal y la legislación sectorial aplicable, con tramitación de evaluación de impacto ambiental si procediese conforme con la legislación de esta materia*":

  - En los puntos 2.2.1 OBJETIVO Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN NORMATIVA PROPUESTA (apartado 2.2.1.3) y 2.3.2 NORMAS PARTICULARES PARA EL ÁREA R.U. de este documento se contempla el condicionamiento de usos compatibles en el área residencial "RU" a las correspondientes autorizaciones según la normativa municipal y la legislación sectorial aplicables, con tramitación de evaluación de impacto ambiental, si procediese conforme con la legislación en esta materia. También se contempla este condicionamiento en las Fichas Urbanísticas.

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

- **Justificación del Punto 3 del Informe Ambiental:**
  - Se ha modificado gráficamente (en los planos) y por escrito (en esta Memoria) la Referencia al nombre de la Carretera de la Estación de los Pedroches por el de "CR-4145", cuyo titular es la Excma. Diputación de Ciudad Real.
  - En los Planos de ordenación O-01 y O- 02 se ha delimitado la Zona de Protección del Cementerio y se ha introducido un vector con la indicación de "50 m."

2.2.7.2. Justificación Punto 7: OBSERVACIONES TÉCNICAS: Párrafo 2: Diferenciación de la normativa vigente: entre la Nueva Normativa urbanística que se introduce respecto de la Normativa que se mantiene del PDSU.

- En este documento se define un nuevo área para Uso Dotacional Funerario (DEF) con su correspondiente normativa. Ésta se distingue en color azul para que se reconozca claramente que es un uso nuevo que no existía en el PDSU del municipio:

  En el punto 2.3.1 NORMATIVA PARA EL ÁREA DEF_DOTACIÓN EQUIPAMIENTO FUNERARIO.

- En el punto 2.3.2 NORMAS PARTICULARES PARA EL ÁREA R.U., se ha redactado la normativa vigente existente en el PDSU en color negro y la normativa vigente modificada o actualizada de la MP Nº3/PDSU en color azul.

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

AYUNTAMIENTO GUADALMEZ CIUDAD REAL

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

JUNTA DE COMUNIDADES CONSEJERÍA DE FOMENTO CIUDAD REAL CASTILLA-LA MANCHA

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

2.3 NORMATIVA

2.3.1 NORMATIVA PARA EL ÁREA DEF_DOTACIÓN EQUIPAMIENTO FUNERARIO

Esta normativa es de nueva redacción, por lo que en cumplimiento del Apartado 7. OBSERVACIONES TÉCNICAS del Informe de Acuerdo de la CPOT y U, donde se dice: "... *en el Documento Técnico deberá distinguirse perfectamente la Normativa completa vigente en el PDSU, y que se mantiene, diferenciándola de la parte de ésta que se introduce mediante la presente MP nº3 /PDSU, aconsejando para ello que la mencionada distinción se realice mediante el uso de diferente color del Texto Normativo vigente y/o modificado /actualizado.*"

Se utilizará un único color en toda la normativa que regula el Área DEF. Será el azul, ya que es toda de nueva creación y que se introduce mediante la presente MP Nº3 /PDSU.

Artículo 1. Régimen jurídico aplicable

A los terrenos contenidos en el ámbito de la modificación le son de aplicación el 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 y en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; y en general, sus normas de desarrollo.

Al mismo se le aplicará el régimen jurídico establecido en el instrumento del planeamiento en vigor, en todo lo que **no** sea contrario a la Legislación urbanística aplicable, en concreto las determinaciones contenidas en el apartado 5 de las Normas Generales de Suelo Urbano adaptadas a las particularidades de la presente modificación. Si existiera algún tipo de

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

AYUNTAMIENTO GUADALMEZ CIUDAD REAL

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

JUNTA DE COMUNIDADES CONSEJERÍA DE FOMENTO CIUDAD REAL CASTILLA-LA MANCHA

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

discrepancia entre estas determinaciones de las Normas Generales de Suelo Urbano y la presente normativa (DEF), se aplicarán las normas de la presenta normativa (DEF).

Artículo 2. Ámbito

Serán de aplicación estas normas en el ÁREA definida por el uso DEF del ámbito de la presente Modificación.

Artículo 3. Parcela Mínima

Se establece una parcela mínima de 200 m².

Artículo 4. Ocupación Máxima

La ocupación máxima de la parcela vendrá determinada por los retranqueos y alineaciones definidos y exigidos en esta ordenanza.
En la parcela se podrá construir dentro del área de ocupación (o movimiento) definido en el Plano de Ordenación 02, siendo éste orientativo; pudiendo modificarse siempre que la edificación cumpla las siguientes condiciones:

1. Esté retranqueada al menos 3 m. de los linderos de la parcela (tal y cómo aparece en la documentación gráfica).
   Y
2. Esté alineada al vial existente de plataforma única, situado dentro de la zona DEF (también definido en la documentación gráfica).

El viario existente de plataforma única: de tráfico rodado y peatonal; está ubicado dentro del área DEF, dando servicio a las áreas DEF, DEIS y al Cementerio.

DILIGENCIA:	
Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018. Doy fe FIRMA: Jesús Ramiro Nieto Secretario Ayto. Guadalmez	CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018. FIRMA: Antonio Mateo Sánchez Jefe de Servicio de Urbanismo D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

Artículo 5. Ocupación Máxima de la Parcela Mínima

La ocupación máxima de la parcela mínima vendrá determinada por los retranqueos y alineaciones definidos y exigidos en esta ordenanza.

Artículo 6. Número máximo de plantas

El número máximo de plantas es de B+1 con una altura máxima de la edificación de 7 m.

Artículo 7. Tipología edificatoria

El tipo de edificación para las parcelas con este USO será **EDIFICACIÓN AISLADA PARA USO DEF (A-DEF).**

La **edificación aislada (A-DEF) para el uso DEF** ha de cumplir los siguientes parámetros:

Se define como edificación exenta en el interior del solar y alineada a vial existente de plataforma única (tráfico rodado y peatonal), según el Plano de Ordenación O2. Tendrá las siguientes limitaciones:

- Altura máxima de la edificación será de 7 m. que incluirá dos plantas. (B+1)
- La separación a los linderos del solar con un mínimo de 3 m.
- Alineación a vial existente de plataforma única dentro de la zona DEF definido en los planos.
- Se permite planta sótano o semisótano.

Artículo 8. Edificabilidad

La edificabilidad neta de parcela será la resultante de aplicar los parámetros urbanísticos definidos en esta ordenanza, debiendo ajustarse a: los retranqueos y alineaciones definidos en ella, ocupación máxima, altura máxima de la edificación y número de plantas máximo.

Se mantienen el resto de condicionantes de los Artículos del PDSU que la regulan:

- d) sótanos o semisótanos y entreplanta (art.179 al 182)

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

Artículo 9. Condiciones Estéticas

Se cumplirá con las CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS del PDSU. Reguladas por los Artículos del 196 al 200.

Artículo 10. Regulación de Usos

- Uso Global Mayoritario es el Uso Dotacional FUNERARIO Público-Privado. **(DEF)**

- Usos Pormenorizados Permitidos todos ellos de carácter PÚBLICO-PRIVADO:
  - Equipamiento Infraestructuras y Servicios Urbano.**(DEIS)**

- Usos Compatibles son todos ellos de carácter PÚBLICO-PRIVADO:
  - Dotacional Comunicaciones_ Aparcamiento **(DC2)**: dentro del ámbito objeto OBLIGATORIAMENTE se define una zona de Aparcamiento que garantiza y proporciona el servicio idóneo a las dotaciones anexas.
    - La disposición de las plazas de aparcamiento que aparecen dibujadas en la parcela DC2 (en la documentación gráfica: plano de Ordenación O2), es meramente orientativa y susceptible de modificación, pudiéndose disponer las plazas de cualquier otra forma que garantice un servicio de aparcamiento adecuado y suficiente a las zonas dotacionales anexas.
    - En la parcela destinada a este uso podrán ubicarse zonas de aparcamiento cubiertas o descubiertas. En el caso de plazas de aparcamiento cubiertas la superficie construida

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

AYUNTAMIENTO GUADALMEZ CIUDAD REAL

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

JUNTA DE COMUNIDADES CONSEJERÍA DE FOMENTO CIUDAD REAL CASTILLA-LA MANCHA

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

no computará a efectos de edificabilidad y deberá cumplir con los parámetros urbanísticos de la Edificación aislada para el uso DEF **(A-DEF).**

- Dotacional Comunicaciones_ Viario **(DC1)**: dentro de la parcela municipal (a día de hoy) y objeto de esta Modificación, ya existe un vial de tráfico rodado y peatonal de plataforma única. Este vial se conserva, ya que mejora la accesibilidad y la comunicación entre las zonas DEF, DEIS y el resto del municipio; estando definido en los Planos de Ordenación.

  Se permite el uso de garaje (Dotacional Comunicaciones_ Aparcamiento **(DC2)**) en planta sótano o semisótano de la edificación aislada **(A-DEF)**, vinculado a la actividad principal.
- Uso Dotacional-Terciario Administrativo, asociado al uso principal. **(DTAPP)**
- Uso Dotacional Almacén asociado al uso principal. **(DAUP)**

- Usos Prohibidos:
  - Todos los demás.

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

Artículo 11. Cuadro Resumen Diferencias entre las Normativa DEF presentadas:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	NORMATIVA DEF IPT_CPOT y U_2018	NORMATIVA DEF DEFINITIVA	DIFERENCIA
Parcela Mínima	1.000 m²s	200 m²s	- 800 m²s
Ocupación Máxima	90%	Se han de cumplir los retranqueos mínimos y las alineaciones definidos en la ordenanza.	
Ocupación Máxima de la Parcela Mínima	90%	Se han de cumplir los retranqueos mínimos y las alineaciones definidos en la ordenanza.	
Altura Máxima de la Edificación	7.50 m. B+1+ALTILLO	7,00 m. B+1	- 0.5 m.
Número Máximo de Plantas	B+1+ALTILLO	B+1	No existe el altillo o bajocubierta.
Plantas Bajorasante		Se permite Planta Sótano o Semisótano.	
Retranqueos		- Mínimo de 3 m. a linderos y zona de aparcamiento. **JUNTO CON** - Alineación de la Edificación a vial existente de plataforma única (peatonal/ tráfico rodado). (Según planos de Ordenación)	

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	NORMATIVA DEF IPT_CPOT y U_2018	NORMATIVA DEF DEFINITIVA	DIFERENCIA
Tipología Edificatoria	AISLADA (PDSU) (A)	AISLADA PARA USO DEF **(A-DEF)**	
Edificabilidad Máxima de la Parcela Neta	3 m^2c/m^2s	Resultante de aplicar los parámetros urbanísticos definidos en esta ordenanza: retranqueos m, alineaciones, ocupación máxima, máxima altura de la edificación, planta bajorasante y número de plantas máximo.	
Condiciones Estéticas		Se cumplirá lo dispuesto en las DISPOSICIONES GENERALES ESTÉTICAS del PDSU. Desde el Artículo 196 hasta el 200.	
Uso Global Mayoritario	Dotacional Funerario. Público-Privado **(DEF)**	Dotacional Funerario. Público- Privado **(DEF)**	
Usos Pormenorizados	Equipamientos, Infraestructuras y Servicios Urbanos. **(DEIS)**	Equipamientos, Infraestructuras y Servicios Urbanos. Público- Privado.**(DEIS)**	Público- Privado

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	NORMATIVA DEF IPT_CPOT y U_2018	NORMATIVA DEF DEFINITIVA	DIFERENCIA
Usos Compatibles	**Garajes**, vinculados a la actividad principal, en Planta Sótano o Semisótano **Almacén**, asociado al uso principal.	**Garajes**, vinculados a la actividad principal en Planta Sótano o Semisótano. **(DC2)** **Dotacional-Almacén**, asociado al uso principal, Público-Privado. **(DAUP)** **Dotacional-Comunicaciones-Aparcamiento**, Público-Privado **(DC2)** **Dotacional-Comunicaciones-Viario**, Público-Privado. **(DC1)** **Dotacional-Terciario Administrativo**, asociado al uso principal, Público-Privado **(DTAPP)**	**(DC2)** **Dotacional-Almacén**, asociado al uso principal, Público-Privado. **(DAUP)** **Dotacional-Comunicaciones-Aparcamiento**, Público-Privado **(DC2)** **Dotacional-Comunicaciones-Viario**, Público-Privado. **(DC1)** **Dotacional-Terciario Administrativo**, asociado al uso principal, Público-Privado **(DATPP)**
Usos Prohibidos	Todos los demás	Todos los demás	

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

AYUNTAMIENTO GUADALMEZ CIUDAD REAL

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

JUNTA DE COMUNIDADES CONSEJERÍA DE FOMENTO CIUDAD REAL CASTILLA-LA MANCHA

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

2.3.2 NORMAS PARTICULARES PARA EL ÁREA R.U. según MP3/PDSU

Esta normativa modifica las NORMAS PARTICULARES PARA EL ÁREA RU del PDSU, por lo tanto: el **Apartado 4. NORMAS PARTICULARES PARA EL ÁREA RU del Capítulo IV: NORMAS PARTICULARES PARA SUELO UBANO del PDSU queda derogado**. Sustituido por los nuevos artículos que se recogen a continuación:

En cumplimiento del Apartado 7. OBSERVACIONES TÉCNICAS del Informe de Acuerdo de la CPOT y U, donde se dice: "... en el Documento Técnico deberá distinguirse perfectamente la Normativa completa vigente en el PDSU, y que se mantiene, diferenciándola de la parte de ésta que se introduce mediante la presente MP nº3 /PDSU, aconsejando para ello que la mencionada distinción se realice mediante el uso de diferente color del Texto Normativo vigente y/o modificado /actualizado.", tenemos que el texto vigente del PDSU, que se mantiene, estará escrito en color negro, y el nuevo texto normativo modificado /actualizado se recogerá en color azul.

Artículo 1. Régimen jurídico aplicable

Los terrenos situados dentro de las áreas RU les serán de aplicación estas normas particulares.

A estas ÁREAS también les serán de aplicación el 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 y en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; y en general, sus normas de desarrollo.

Al mismo se le aplicará el régimen jurídico establecido en el instrumento del planeamiento en vigor, en todo lo que **no** sea contrario a la Legislación urbanística aplicable, en concreto las determinaciones contenidas en el apartado 5 de las Normas Generales de Suelo Urbano

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

adaptadas a las particularidades de la presente modificación. Si existiera algún tipo de discrepancia entre estas determinaciones de las Normas Generales de Suelo Urbano y la presente normativa (RU), se aplicarán las normas de la presenta normativa (RU).

Artículo 2. Ámbito

Serán de aplicación estas normas a los terrenos situados dentro de las áreas RU de todo el Suelo Urbano del municipio.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Artículo 3. Tipología edificatoria (Antiguo Art. 261. PDSU)

El tipo de edificación permitido es el de Edificación en Manzana Densa (MD), o con Patio de Manzana (MP), Edificación Abierta (EA), Edificación Mixta (EM), Edificación Aislada (A) y Edificación Agrupada (AG).

Para las Industrias permitidas en situación relativa 3, el tipo de edificación será el de Industria Pequeña y de Almacenaje (IPA). (Altura máxima de edificación 7 m.)

Artículo 4. Condiciones Estéticas

Se cumplirá con las CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS del PDSU. Reguladas por los Artículos del 196 al 200.

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

NORMAS DE VOLUMEN

Artículo 5. Tipología Edificatoria MD

La ocupación máxima vendrá definida en función de las limitaciones de su tipología edificatoria y la edificabilidad máxima para la edificación MD será de 6 m^3/m^2.

Artículo 6. Tipología Edificatoria MP

El tamaño mínimo de la parcela será de 200 m^2 para las edificaciones tipo MP. La ocupación máxima vendrá definida en función de las limitaciones de su tipología edificatoria y la edificabilidad máxima para la edificación MP será de 4 m^3/m^2.

Artículo 7. Tipología Edificatoria EA

El tamaño mínimo de la parcela será de 200 m^2 para las edificaciones tipo EA. La ocupación máxima será del 60 % y edificabilidad máxima para la edificación EA será del 3,5 m^3/m^2.

Artículo 8. (Antiguo Art. 262. PDSU) Tipología Edificatoria A

Para la Edificación Aislada (A). La parcela mínima será de 200 m^2, con ocupación máxima del 60 % y con edificabilidad máxima del 1.5 m^3/m^2.

Artículo 9. (Antiguo Art. 262. PDSU). Tipología Edificatoria AG

Para la edificación unifamiliar agrupada o adosada (AG), la parcela mínima será de 200 m^2 con ocupación máxima del 75 % y edificabilidad máxima de 6 m^3/m^2.

Artículo 10. Tipología Edificatoria IPA

Para el Uso Industrial permitido: la parcela mínima será de 250 m^2, con ocupación máxima del 80 % para la IPA, con una altura máxima de la edificación de 7 m.

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

OBSERVACIÓN A LAS NORMAS DE VOLUMEN: En esta nueva ordenanza se ha disminuido la parcela mínima y se ha aumentado la ocupación máxima de la misma en algunas tipologías edificatorias, en orden a la parcela media existente comprobada. Manteniéndose el parámetro de volumen edificatorio del PDSU (m^3/m^2) para garantizar los posibles incrementos de edificabilidad que requieran tener en cuenta los parámetros urbanísticos correspondientes.

Teniendo en cuenta que el VOLUMEN EDIFICATORIO del PDSU (m^3/m^2) es el cociente entre el volumen total de la edificación y la superficie neta de la parcela.

NORMAS DE USO

Artículo 11. (Antiguo Art. 263. PDSU). Uso Residencial

Uso residencial: Se permiten ambas categorías: unifamiliar y colectiva.

Artículo 12. (Antiguo Art. 264. PDSU). Uso Terciario

Uso Terciario (antiguo comercial): Se permite la 1ª Categoría y la 2ª Categoría.

Artículo 13. (Antiguo Art. 267. PDSU). Uso Dotacional (D).

1. Se permite el Uso Dotacional público-privado (antiguo uso público).
2. Se permiten Equipamientos (DE) en las categorías:
   - Uso Educativo (DEDU)
   - Uso Cultural- Deportivo (D-CU-DE)
   - Administrativo- Institucional (DAI)
   - Sanitario-Asistencial (DS)
   - Infraestructuras- servicios urbanos (DEIS)

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

Artículo 14. (Antiguo Art. 266. PDSU). Uso Dotacional Comunicaciones.

Dotacional Comunicaciones Aparcamiento (DC2)(antiguo uso garaje): Se permiten las categorías 1º y 2º.

Artículo 15. Uso Dotacional Zonas Verdes (DV)

Se permite el Uso de Zonas Verdes (DV)

Artículo 16. (Antiguo Art. 268. PDSU). Uso Agrícola (AGC)

Uso Agrícola se permitirá en las parcelas mayores de 50 m², independientemente que exista o no vivienda en dicha parcela.

Artículo 17. (Antiguo Art. 265. PDSU). Uso Industrial (IA)

Uso Industrial-Almacenaje: Se permiten las categorías 1º, 2º,3º, en situaciones relativas 1, 2 y 3. No permitiéndose el uso residencial, salvo la vivienda unifamiliar de guardería asociada a la actividad.

No es de aplicación el Artículo 167. Del PDSU.

Artículo 18. Usos Compatibles conforme a legislación sectorial.

Se condicionan los usos compatibles en el área residencial "RU" a las correspondientes autorizaciones según la normativa municipal y la legislación sectorial aplicables, con tramitación de evaluación de impacto ambiental, si procediese conforme con la legislación en esta materia. (Con esto se da cumplimiento a las Observaciones Técnicas que se indican en el apartado 7. Del Informe Acuerdo de la CPOT y U de 2 de Julio de 2018).

DILIGENCIA:

Documento Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

AYUNTAMIENTO GUADALMEZ CIUDAD REAL

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

JUNTA DE COMUNIDADES CONSEJERÍA DE FOMENTO CIUDAD REAL CASTILLA-LA MANCHA

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

3. FICHA URBANÍSTICA DOTACIÓN EQUIPAMIENTO FUNERARIO (DEF)

MUNICIPIO	**GUADALMEZ**
DOCUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE	**PDSU APROB.DEF.27/12/1983**
PROYECTO	**MP Nº3 DEL PDSU**

DOCUMENTO DE INNOVACIÓN	**MP Nº3 DEL PDSU: RECALIFICACIÓN DE USO DOTACIONAL COMUNICACIONES A DOTACIONAL EQUIPAMIENTO FUNERARIO PÚBLICO-PRIVADO, REORDENACIÓN DE VIALES Y MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS PARTICULARES PARE EL ÁREA R.U.**

SUPERFICIE ÁREA EQUIPAMIENTO FUNERARIO PÚBLICO-PRIVADO (m²s)					**1.565,61**
Dotacional Equipamiento Funerario Público-Privado	**SUC**	**DEF**	Suelo Público (A día de hoy)	m²s	1.565,61

DESCRIPCIÓN
El ámbito se encuentra al Sur del centro urbano, limita al Norte con el Camino del Cementerio, al Sur con parcelas privadas, al Este con el Cementerio Municipal y al Oeste con la carretera de la Estación de los Pedroches (CR-4145).

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)		
CLASIFICACIÓN	**SUC**	**SUELO URBANO CONSOLIDADO**
USO GLOBAL	**D**	**USO DOTACIONAL PÚBLICO-PRIVADO**
USO GLOBAL MAYORITARIO	**DEF**	**USO DOTACIONAL FUNERARIO PÚBLICO-PRIVADO**

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

ORDENACIÓN DETALLADA (OD)		
USO PORMENORIZADO	**DEIS**	**USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICO-PRIVADO**
SUPERFICIE (m^2s)		**1.565,61**
PARCELA MÍNIMA (m^2s)		**200,00**
OCUPACIÓN MÁXIMA		Se han de cumplir los retranqueos mínimos y alineaciones de la ordenanza.
OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA MÍNIMA		Se han de cumplir los retranqueos mínimos y alineaciones de la ordenanza.
ALTURA MÁXIMA (m.)	**7**	7,00 m. B+1
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	**B+1**	**B+1**
PLANTAS BAJORASANTE		Se permite Sótano O Semisótano
RETRANQUEOS (R)		- Mínimo de 3 m. a linderos de parcelas colindantes y zona de aparcamiento. **JUNTO CON** - Alineación de la edificación a vial existente de plataforma única (peatonal/ tráfico rodado) (Según planos de Ordenación)
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	**A-DEF**	AISLADA PARA USO DEF
EDIFICABILIDAD (m^2c/m^2s)		Resultante de aplicar los parámetros urbanísticos definidos en esta ordenanza: retranqueos mínimos, alineaciones, ocupación máxima, planta bajorasante, altura máxima de la edificación y número de máximo de plantas.
CONDICIONES ESTÉTICAS		Se cumplirá lo dispuesto en las DISPOSICIONES GENERALES ESTÉTICAS del PDSU. Desde el Artículo 196 hasta el 200.

DILIGENCIA:

Documento Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

USOS COMPATIBLES: Todos de Carácter PÚBLICO-PRIVADO		
DOTACIONAL COMUNICACIONES_APARCAMIENTO	**DC2**	**Dotacional- Comunicaciones-Aparcamiento**
DOTACIONAL COMUNICACIONES_VIARIO	**DC1**	**Dotacional- Comunicaciones-Viario**
DOTACIONAL-TERCIARIO ADMINISTRATIVO PÚBLICO-PRIVADO	**DTAPP**	**Dotacional -Terciario-Administrativo_ Asociado al Uso Principal. Público-Privado**
DOTACIONAL ALMACÉN	**DAUP**	**Almacén Asociado al Uso Principal**
USOS PROHIBIDOS:		
TODOS LOS DEMÁS		**TODOS LOS DEMAS**

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

4. FICHA URBANÍSTICA NORMAS PARTICULARES PARA EL ÁREA RU

MUNICIPIO	**GUADALMEZ**
DOCUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE	**PDSU APROB.DEF.27/12/1983**
PROYECTO	**MP Nº3 DEL PDSU**

DOCUMENTO DE INNOVACIÓN	**MP Nº3 DEL PDSU: RECALIFICACIÓN DE USO DOTACIONAL COMUNICACIONES A DOTACIONAL EQUIPAMIENTO FUNERARIO PÚBLICO-PRIVADO, REORDENACIÓN DE VIALES Y MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS PARTICULARES PARE EL ÁREA R.U.**

ÁMBITO	**TODO EL ÁREA RU DEL MUNICIPIO**

DESCRIPCIÓN
Estas normas particulares afectan a todas las áreas R.U del municipio.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)		
CLASIFICACIÓN	**SUC**	**SUELO URBANO CONSOLIDADO**
USO GLOBAL	**R**	**USO RESIDENDIAL**
USO GLOBAL MAYORITARIO	**RU**	**USO RESIDENDIAL DE BAJA DENSIDAD**

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

AYUNTAMIENTO GUADALMEZ CIUDAD REAL

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

JUNTA DE COMUNIDADES CONSEJERÍA DE FOMENTO CIUDAD REAL CASTILLA-LA MANCHA

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

ORDENACIÓN DETALLADA (OD)		
USO PORMENORIZADO	**RU**	**USO RESIDENDIAL DE BAJA DENSIDAD:** **Se permite la Vivienda Unifamiliar y la Vivienda Colectiva**
SUPERFICIE (m²s)		**TODAS LAS ÁREAS RU DEL MUNICIPIO**
PARCELA MÍNIMA (m²s)		**SEGÚN TIPOLOGÍA EDIFICATORIA**
OCUPACIÓN MÁXIMA		**SEGÚN TIPOLOGÍA EDIFICATORIA**
OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA MÍNIMA		**SEGÚN TIPOLOGÍA EDIFICATORIA**
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m.)	**7m.** **7.5 m.**	**EN LA TIPOLOGÍA IPA: 7 m.** **RESTO TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS: Hasta 7.50 m. (B+1 + BAJOCUBIERTA)**
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	**IPA** **B+1+BC**	**EN LA TIPOLOGÍA IPA: Hasta 7 m** **RESTO TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS: Hasta 7,50 m. B+1+BAJO CUBIERTA**
RETRANQUEOS (R)		**SEGÚN TIPOLOGÍA EDIFICATORIA**
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	**MD** **MP** **EA** **EM** **A** **AG** **IPA**	**EDIFICACIÓN MANZANA DENSA** **EDIFICACIÓN CON PATIO DE MANZANA** **EDIFICACIÓN ABIERTA** **EDIFICACIÓN MIXTA** **EDIFICACIÓN AISLADA** **EDIFICACIÓN AGRUPADA** **INDUSTRIA PEQUEÑA Y DE ALMACENAJE (Para las Industrias permitidas en situación relativa 3)**

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

AYUNTAMIENTO GUADALMEZ CIUDAD REAL

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

JUNTA DE COMUNIDADES CONSEJERÍA DE FOMENTO CIUDAD REAL CASTILLA-LA MANCHA

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

EDIFICABILIDAD (m^3/m^2)		**SEGÚN TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** Resultante de aplicar los parámetros urbanísticos definidos en cada tipología edificatoria o teniendo en cuenta el coeficiente de máxima edificabilidad correspondiente a cada tipología edificatoria.
CONDICIONES ESTÉTICAS		**Se cumplirá lo dispuesto en las DISPOSICIONES GENERALES ESTÉTICAS del PDSU. Desde el Artículo 196 hasta el 200.**
USOS COMPATIBLES:		
TERCIARIO (Antiguo Comercial)	T	**Se permiten La 1ª Categoría y la 2ª Categoría**
DOTACIONAL	D	**DOTACIONAL PÚBLICO-PRIVADO**
DOTACIONAL EQUIPAMIENTO	DE	**DOTACIONAL EQUIPAMIENTO**
	DEDU	**DOTACIONAL EQUIPAMIENTO EDUCATIVO**
	D-CU-DE	**DOTACIONAL EQUIPAMIENTO CULTURAL DEPORTIVO**
	DAI	**DOTACIONAL EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIO-INSTITUCIONAL**
	DS	**DOTACIONAL EQUIPAMIENTO SANITARIO-ASISTENCIAL**
	DEIS	**DOTACIONAL EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTRAS Y SERVICIOS URBANOS**
DOTACIONAL COMUNICACIONES-APARCAMIENTO (Antiguo Uso Garaje)	DC2	**Se permiten las categorías 1ª y 2ª.**
DOTACIONAL ZONAS VERDES	DV	**DOTACIONAL ZONAS VERDES**

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

USOS COMPATIBLES:		
USO AGRÍCOLA	**AGC**	**USO AGRÍCOLA** **(Parcelas mayores de 50 m², independientemente que exista vivienda en ella)**
INDUSTRIA_ ALMACENAJE	**IA**	**Se permiten las categorías 1ª, 2ª, 3ª, en situaciones relativas 1, 2 y 3. (No permitiéndose el uso residencial, salvo la vivienda unifamiliar de guardería asociada a la actividad)**
USOS PROHIBIDOS:	**IP**	**INDUSTRIAL PRODUCTIVO**

NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO:

Los Usos Compatibles en el Área Residencial RU están condicionados a las correspondientes autorizaciones según la normativa municipal y la legislación sectorial aplicable, con tramitación de evaluación de impacto ambiental si procediese conforme con la legislación en estas materias.

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

AYUNTAMIENTO GUADALMEZ CIUDAD REAL

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

JUNTA DE COMUNIDADES CONSEJERÍA DE FOMENTO CIUDAD REAL CASTILLA-LA MANCHA

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

DEROGACIÓN DEL ARTICULADO:

Estas normas sustituyen a las NORMAS PARTICULARES PARA EL ÁREA R.U.

Por lo que el **Apartado 4. NORMAS PARTICULARES PARA EL ÁREA RU del Capítulo IV: NORMAS PARTICULARES PARA SUELO UBANO del PDSU queda derogado.** Dicho apartado está conformado por los artículos del 261 al 268 (ambos inclusive) del Proyecto de Delimitación Urbano de Guadalmez aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real en Sesión de 27 de Diciembre de 1983.

En el **ÁREA R.U. no será de aplicación el Artículo 167.** del PDSU. de Guadalmez aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real en Sesión de 27 de Diciembre de 1983.

OBSERVACIÓN: En esta nueva ordenanza se ha disminuido la parcela mínima y se ha aumentado la ocupación máxima de la mismo en algunas tipologías edificatorias, en orden a la parcela media existente comprobada. Manteniéndose el parámetro de volumen edificatorio del PDSU (m^3/m^2) para garantizar los posibles incrementos de edificabilidad que requieran tener en cuenta los parámetros urbanísticos correspondientes.

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

PLANOS DE INFORMACIÓN

INF._01 Ordenación vigente. E.: 1/ 1.500, pág 59

PLANOS DE ORDENACIÓN

ORD._01 Ordenación. Documento de Refundición. E.: 1/ 1.500, pág. 60
ORD._02 Ordenación Pormenorizada. Documento de Refundición. E.: 1/ 500, pág 61

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

En Guadalmez, a Octubre de 2022

Gema Gómez Muñoz
Arquitecta Redactora

DILIGENCIA:

Documento Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 7 de Junio de 2018.
Doy fe

AYUNTAMIENTO GUADALMEZ CIUDAD REAL

FIRMA: Jesús Ramiro Nieto
Secretario Ayto. Guadalmez

CERTIFICA: Que la presente MP3/PDSU fue aprobada definitivamente por la CPOT y U en sesión de 2 de Julio de 2018.

JUNTA DE COMUNIDADES CONSEJERÍA DE FOMENTO CIUDAD REAL CASTILLA-LA MANCHA

FIRMA: Antonio Mateo Sánchez
Jefe de Servicio de Urbanismo
D.P. de la Consejería de Fomento de Ciudad Real