



ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M.1 SECTOR SI A

INDUSTRIAS AGRARIAS CASTELLANAS, SOCIEDAD ANÓNIMA

Álvarez Labarga Arquitectura y Urbanismo S.L.



DOCUMENTO PARA INICIO DE TRAMITACIÓN
JULIO 2017 (2º)



1. MEMORIA EXPOSITIVA

1.1. ANTECEDENTES

Se redacta la presente documento por encargo de **DON JUAN MADRID MIRANDA**, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos, en Manzanares (Ciudad Real) calle del General Aguilera nº3, NIF 05.596.666-F. en nombre y representación de la Entidad Mercantil **INDUSTRIAS AGRARIAS CASTELLANAS, SOCIEDAD ANÓNIMA**, domiciliada en Madrid, Paseo de San Illán número 27, Bajo D, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 4465, hoja M-73951, folio 155, inscripción 13, con CIF A-28969483, como Presidente y apoderado de la misma, en virtud de la inscripción 13 citada.

1.2. REDACTOR

Redacta el presente documento, D Arturo Álvarez Labarga con NIF 9.359.255A arquitecto colegiado nº 1.896 del C.O.A.C.M., como integrante de la mercantil ALAU SL con domicilio en la calle de Bernardo Balbuena Portal 4B piso 1º derecha de Ciudad Real

1.3. OBJETO DEL ENCARGO

Es la redacción del **ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 01** de uso industrial del **PLAN PARCIAL SI A** de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de **MEMBRILLA** para definir y justificar el **REAJUSTE DE ALINEACIONES**

1.4. ANTECEDENTES

Con fecha 21 de julio de 2005, el Pleno del Ayuntamiento de Membrilla aprobó definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector S1A, adjudicándolo a la mercantil INDACSA. Dicho PAU se inscribió con el número 104 en el registro que al efecto mantiene la Consejería de Fomento y se publicó el acuerdo en el DOCM de 27/12/2005.

Dicho PAU, se desarrolla mediante Plan Parcial que en su apartado sexto cita literalmente:

6.- ESTUDIOS DE DETALLE, PARCELACIONES Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. –

6.1.- ESTUDIOS DE DETALLE. –

Se podrán formular, en el ámbito del presente Plan Parcial, Estudios de Detalle con los siguientes objetivos:

- *Adaptar o reajustar rasantes y alineaciones definidas en el Plan Parcial. –*
- *Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan Parcial y las NN.SS. de Membrilla y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en el mismo con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalles.–*
- *En cualquier caso, se ajustarán a lo dispuesto en la LOTAU, en los arts. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y lo establecido en las NN.SS.. –*



La ordenación detallada del PP establecía dos manzanas (M1 de 1.922 m² y M2 de 10.013 m²) de suelo lucrativo de uso industrial, además de las correspondientes a dotaciones de zonas verdes y equipamiento público.

1.5. ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se considera como ámbito del ED el suelo perteneciente a la parcela M1 del Sector SI A con una superficie de mil novecientos veintidós (1.922) metros cuadrados de suelo que linda a norte con zona verde, sur Avenida de Castilla la Mancha; este prolongación de calle de los Mayoriales y oeste parcela de suelo de dotación de equipamiento público

La parcela se identifica por las siguientes coordenadas georreferenciadas (ETRS89):

X=470263.7626 Y=4314718.2573

X=470278.9901 Y=4314749.2224

X=470327.9506 Y=4314730.1098

X=470311.7409 Y=4314697.2609

X=470309.0846 Y=4314695.9592

X=470263.7626 Y=4314718.2573





1.6. NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SECTOR

El Plan Parcial de Desarrollo del Sector SI A establece los siguientes parámetros urbanísticos:

1.- NORMAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR. –

1.1. PARA EL SUELO DE USO INDUSTRIAL. –

1.1.1.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA (IND). – ORDENANZA 5 DE LAS NNSS

EDIFICACIÓN DE USO INDUSTRIAL, que habrá de cumplir todas las condiciones establecidas en el presente capítulo con carácter unitario en función de la superficie de la parcela en la que se materializa la construcción. –

1.1.2. PARCELA MÍNIMA. –

Se establece una parcela mínima de **QUINIENTOS (500)** metros cuadrados, con un frente de fachada mínimo de **VEINTE (7,00)** metros lineales. –

1.1.3.-EDIFICABILIDAD. –

Se establece una edificabilidad máxima en parcela neta de **OCHENTA Y CINCO (85)** metros cuadrados de techo por cada **CIEN (100)** metros cuadrados de suelo

1.1.4.- RETRANQUEOS. –

CINCO METROS A TODOS LOS LINDEROS

1.1.5.- OCUPACIÓN MÁXIMA. –

La ocupación máxima de la parcela será de **SESENTA (60)** de la superficie del solar a edificar. –

1.1.6.- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN. –

Se establece para ambas tipologías admisibles, una altura máxima de cornisa de **SIETE CON CINCUENTA (7,50)** metros lineales. Esta se medirá según lo establecido en las NN.SS.. –

Se establece para ambas tipologías admisibles, un número máximo de plantas sobre rasante de **DOS (2)** unidades.



2. MEMORIA EXPOSITIVA

Se considera que las previsiones establecidas en el Plan Parcial y que en su día parecieron las adecuadas , en cuanto a los retranqueos establecidos se ha estimado que puede ocasionar una rigidez geométrica por separar las construcciones de los viarios que salvo la Avenida de Castilla La Mancha son muy secundarios, tanto por el camino de Palomares como la prolongación de la calle Mayoriales que no tiene salida.

Por tanto y para dar más versatilidad a la parcela en estudio y mejorar su utilidad, sin alterar aprovechamientos ni ocupaciones máximas, y dadas las características de las actividades y las instalaciones necesarias se plantea la eliminación del retranqueo a las calles laterales y fondo así como la posibilidad de aceptar altura mayores a las previstas para la instalación de depósitos y similares con sus elementos auxiliares con la debida justificación de la necesidad de otras dimensiones siendo potestativo del Ayuntamiento determinar las condiciones de posición en la parcela

Cuadro Comparativo

	PLAN PARCIAL	ESTUDIO DE DETALLE
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO INDUSTRIAL	USO INDUSTRIAL
PARCELA MÍNIMA	Parcela mínima de QUINIENTOS (500) metros cuadrados, con un frente de fachada mínimo de VEINTE (7,00) metros lineales. –	Parcela mínima de QUINIENTOS (500) metros cuadrados, con un frente de fachada mínimo de VEINTE (7,00) metros lineales.
EDIFICABILIDAD	Se establece una edificabilidad máxima en parcela neta de OCHENTA Y CINCO (85) metros cuadrados de techo por cada CIEN (100) metros cuadrados de suelo	Se establece una edificabilidad máxima en parcela neta de OCHENTA Y CINCO (85) metros cuadrados de techo por cada CIEN (100) metros cuadrados de suelo
RETRANQUEOS	CINCO (5.00) metros a todos los linderos	SEIS (6.00) metros a la Avenida de Castilla La Mancha
OCUPACIÓN MÁXIMA	Sesenta (60) por ciento	Sesenta (60) por ciento
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	Altura máxima de cornisa de SIETE CON CINCUENTA (7,50) metros lineales. Esta se medirá según lo establecido en las NN.SS.. – Número máximo de plantas sobre rasante de DOS (2) unidades.	<i>Altura máxima de cornisa de SIETE CON CINCUENTA (7,50) metros lineales. Esta se medirá según lo establecido en las NN.SS.. Se establece para ambas tipologías admisibles, un número máximo de plantas sobre rasante de DOS (2) unidades.</i> <i>Se podrán establecer altura mayores para la instalación de depósitos y similares con sus elementos auxiliares con la debida justificación de la necesidad de otras dimensiones siendo potestativo del Ayuntamiento determinar las condiciones de posición en la parcela</i>



3. LEGISLACIÓN APLICACION

El Estudio de Detalle se adecúa a lo prescrito en el artículo 28 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha y los artículos 72 a 75 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística

LEGISLACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE
TRLOTAU	
Artículo 28 Los Estudios de Detalle	
1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en los planes municipales, debiendo comprender, como máximo, la manzana o unidad urbana equivalente completa.	El Plan Parcial que ordena el sector donde se ubica el ámbito objeto del Estudio de detalle prevé la formulación de este para Adaptar o reajustar rasantes y alineaciones definidas en el Plan Parcial como es el caso
2. Tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de: a) Las alineaciones y las rasantes. b) La ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del plan correspondiente.	
3. Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo, salvo para la ampliación de viales u otras dotaciones públicas previstos en el planeamiento aplicable, ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto dicho planeamiento. En ningún caso podrán reducir la superficie de los viales o dotaciones públicas previstos	NO se altera ninguna calificación del suelo establecida en el Plan Parcial y no se reduce las dotaciones previstas

Reglamento de Planeamiento

Artículo 72 Estudios de Detalle (ED). Función

1. Los Estudios de Detalle (ED) establecen o reajustan, para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, las siguientes determinaciones según proceda: a) Señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan de Ordenación Municipal (POM), en el Plan Parcial (PP) o en el Plan Especial de Reforma Interior (PERI). b) Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente	El objeto del estudio de Detalle es el reajuste de alineaciones definidas en el Plan Parcial
---	--



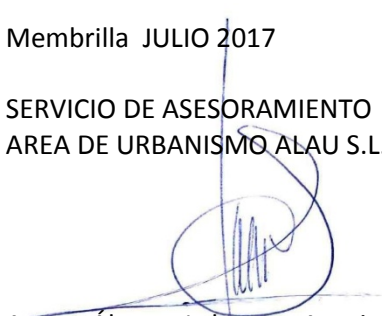
Artículo 73 Límites de los Estudios de Detalle (ED)	
1. No podrán aprobarse Estudios de Detalle (ED) fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan de Ordenación Municipal (POM), Plan Parcial (PP) o el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) correspondiente.	El Plan Parcial que ordena el sector donde se ubica el ámbito objeto del Estudio de detalle prevé la formulación de este para Adaptar o reajustar rasantes y alineaciones definidas en el Plan Parcial como es el caso
2. Los Estudios de Detalle (ED) deberán respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente y no podrán:	
a) Alterar el uso global que define el destino del suelo, salvo que se atribuya a un uso dotacional público.	NO se altera
b) Aumentar el aprovechamiento urbanístico.	NO se aumenta
c) Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.	NO se contempla
3. Los Estudios de Detalle (ED) podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos derivados de su objeto, pero no podrán reducir la superficie de los previstos en el planeamiento aplicable.	NO se altera ninguna calificación del suelo establecida en el Plan Parcial y no se reduce las dotaciones previstas
4. Las determinaciones de los Estudios de Detalle (ED) en ningún caso podrán ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.	NO se alteran condiciones de ordenación de predios colindantes ni perjuicio
Artículo 74 Definición de manzana y unidad urbana equivalente completa	
A los efectos de determinación del ámbito de los Estudios de Detalle (ED), se entiende por: 1. Manzana: la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados. 2. Unidad urbana equivalente: la superficie de suelo localizada en los bordes del suelo urbano (SU), delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en el 50% de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificada o de ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente ala manzana.	El ámbito de actuación es la parcela M1 se considera como unidad urbana equivalente al estar delimitada en un 75% de viario o espacio libre publico
Artículo 75 Documentación de los Estudios de Detalle (ED)	
Los Estudios de Detalle (ED) contendrán los siguientes documentos, que deberán ser elaborados en soporte tanto escrito y gráfico como informático:	
1. Memoria justificativa, que deberá desarrollar los siguientes extremos:	
a) Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan correspondiente.	Se aporta memoria justificativa



b) En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle (ED), con justificación de que se mantiene el aprovechamiento urbanístico.	Se aporta
.2. Planos de información relativos a:	
a) La ordenación detallada (OD) del ámbito afectado según el planeamiento vigente.	Se aporta
b) La perspectiva de la manzana y su entorno visual.	Se aporta en anexo y planos
3. Planos de ordenación, elaborados a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, relativos a:	
a) Las determinaciones del planeamiento que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.	Se aporta
b) La ordenación de volúmenes en el ámbito correspondiente y su entorno	Se aporta
c) La ordenación de alineaciones y rasantes en el ámbito correspondiente.	Se aporta

Membrilla JULIO 2017

SERVICIO DE ASESORAMIENTO
AREA DE URBANISMO ALAU S.L.


Arturo Álvarez Labarga.- Arquitecto

INDACSA

Juan Madrid Miranda



DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

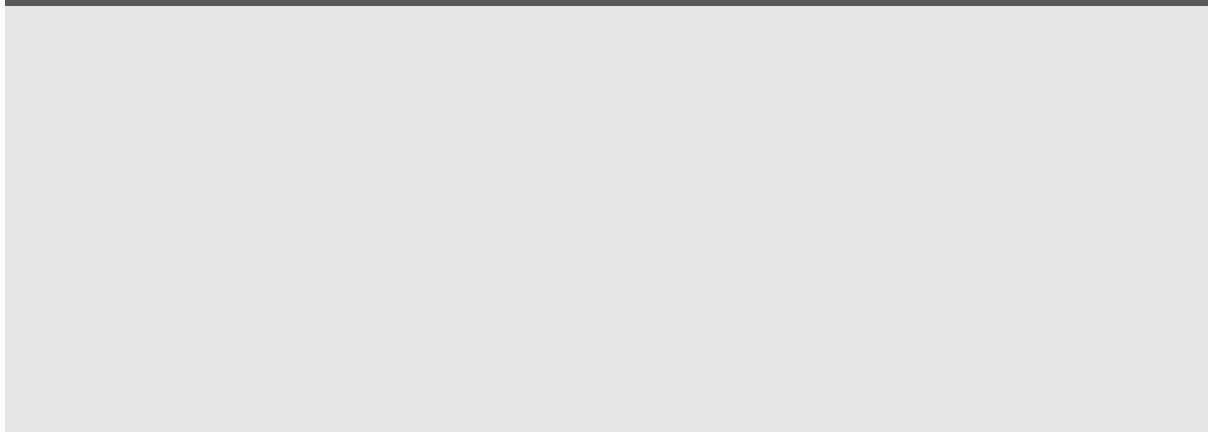






Ilustración 1



Ilustración 2



Ilustración 3

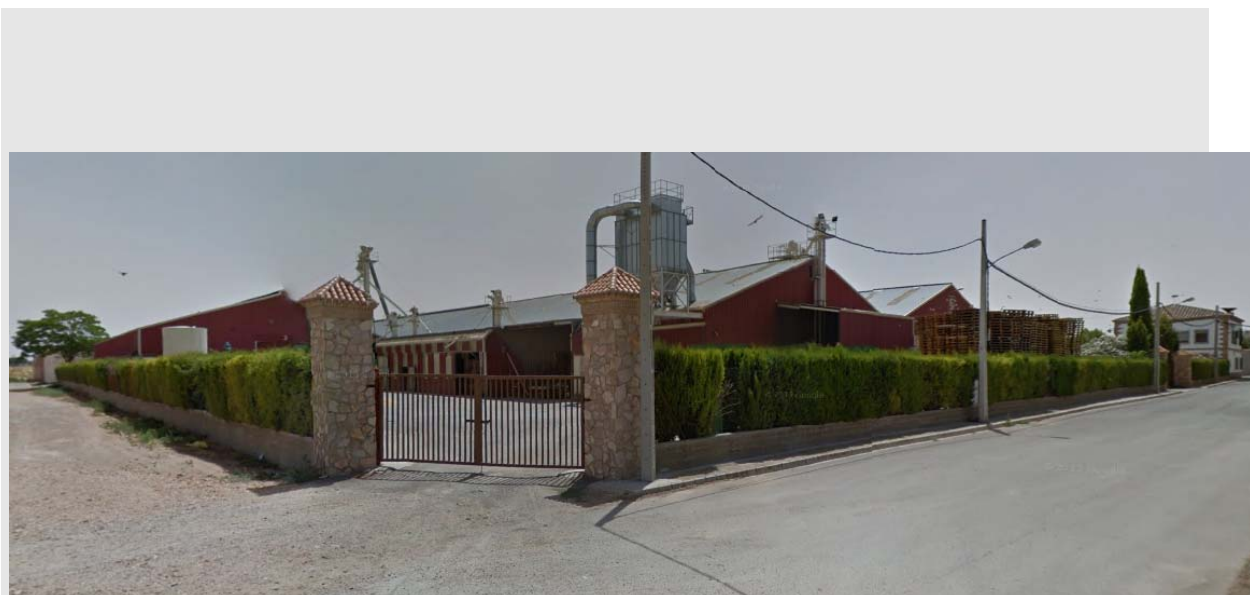


Ilustración 4



Ilustración 5



Ilustración 6

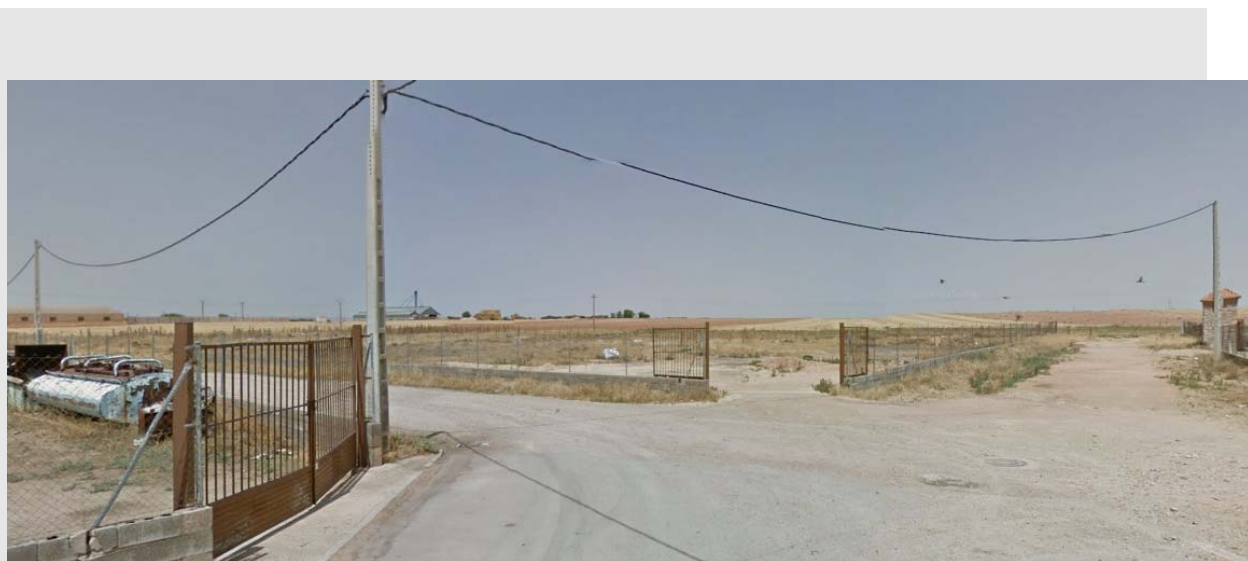


Ilustración 7

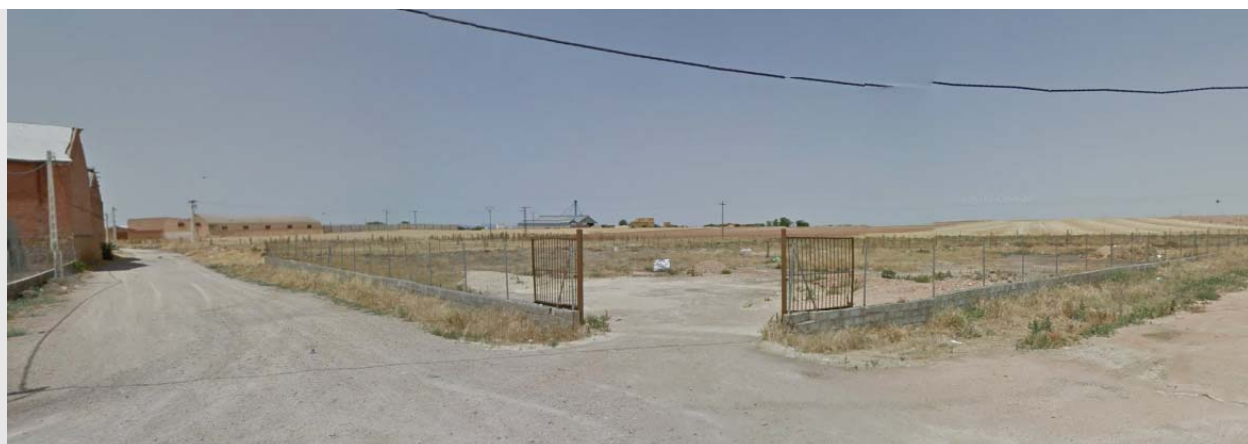
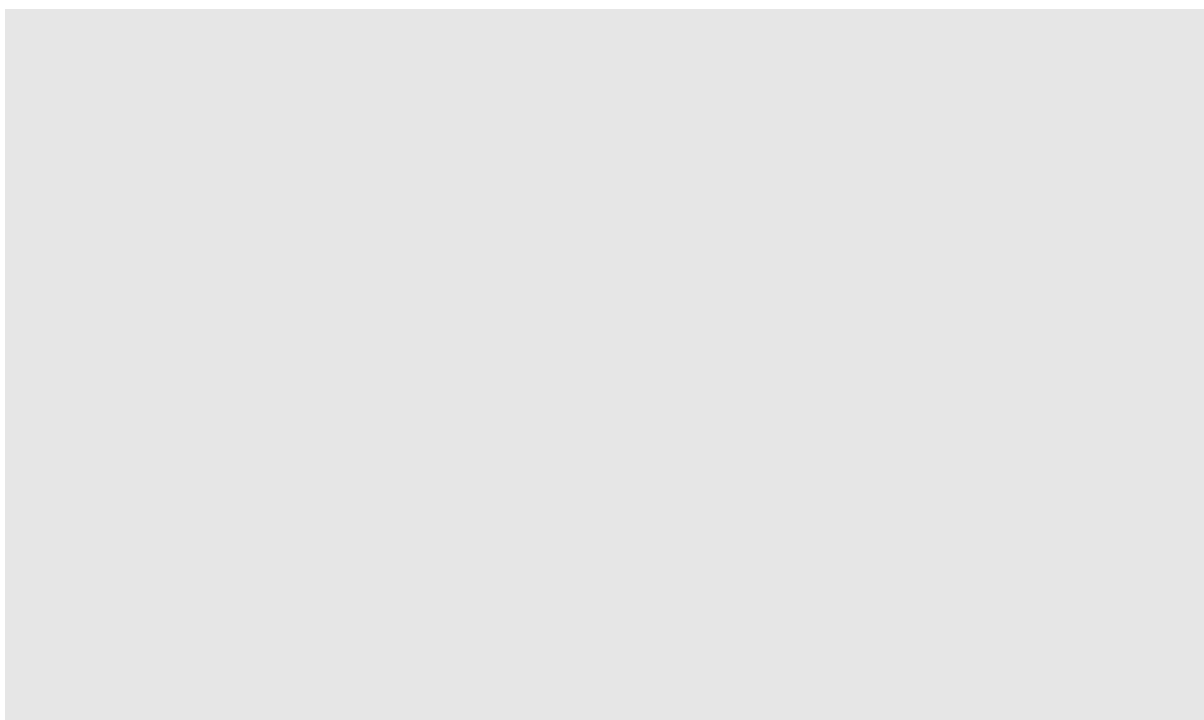
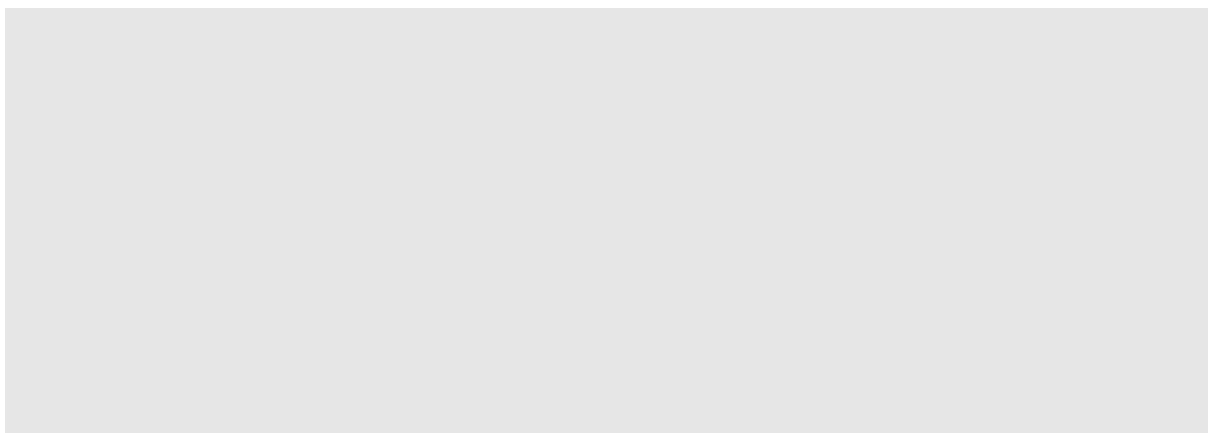
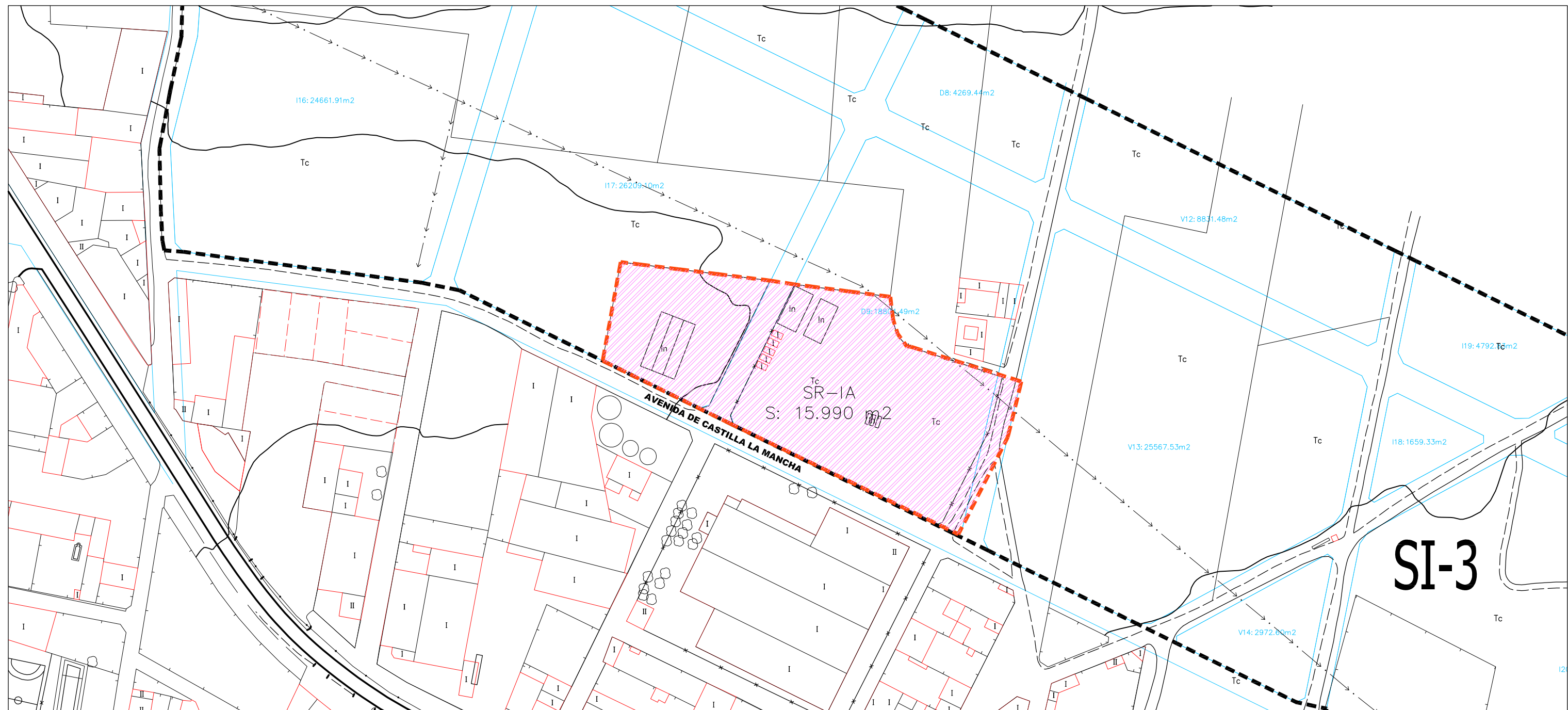


Ilustración 8



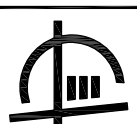


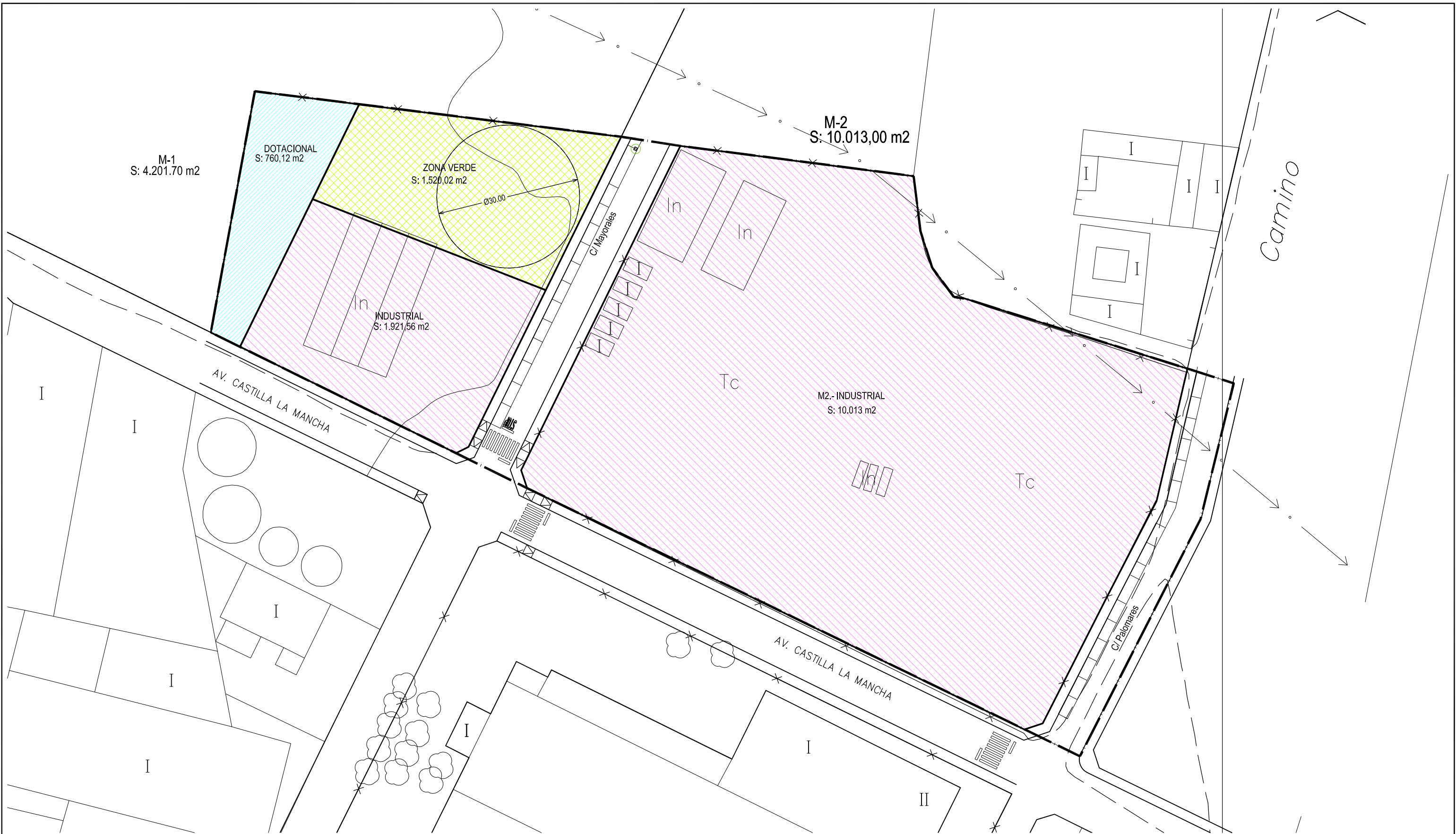
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



SI-3



	Estudio de Detalle Manzana M1 Sector Si A Avenida Castilla La Mancha s/n - MEMBRILLA - C. Real- Cp. 13.230		
ALAU SL · arquitectura y urbanismo - C./ Bernardo Balbuena, 4-B, 1º drcha. cp 13002 - tfo:926 675 820 - email: administracion@alau.es	EMPLAZAMIENTO		PLANO Nº: 1
EL ARQUITECTO Arturo Álvarez Labarga	EL PROMOTOR: INDUSTRIAS AGRARIAS CASTELLANAS, S.A	JULIO 2017	ESCALA: s/e



LEYENDA.-

	DOTACIONAL
	ZONA VERDE
	INDUSTRIAL

M-2 CUADRO DE SUPERFICIE (m2)	
INDUSTRIAL	10.013,00
total	10.013,00

M-1 CUADRO DE SUPERFICIE (m2)	
DOTACIÓN	760,12
ZONA VERDE	1.520,02
INDUSTRIAL	1.921,56
total	4.201,70



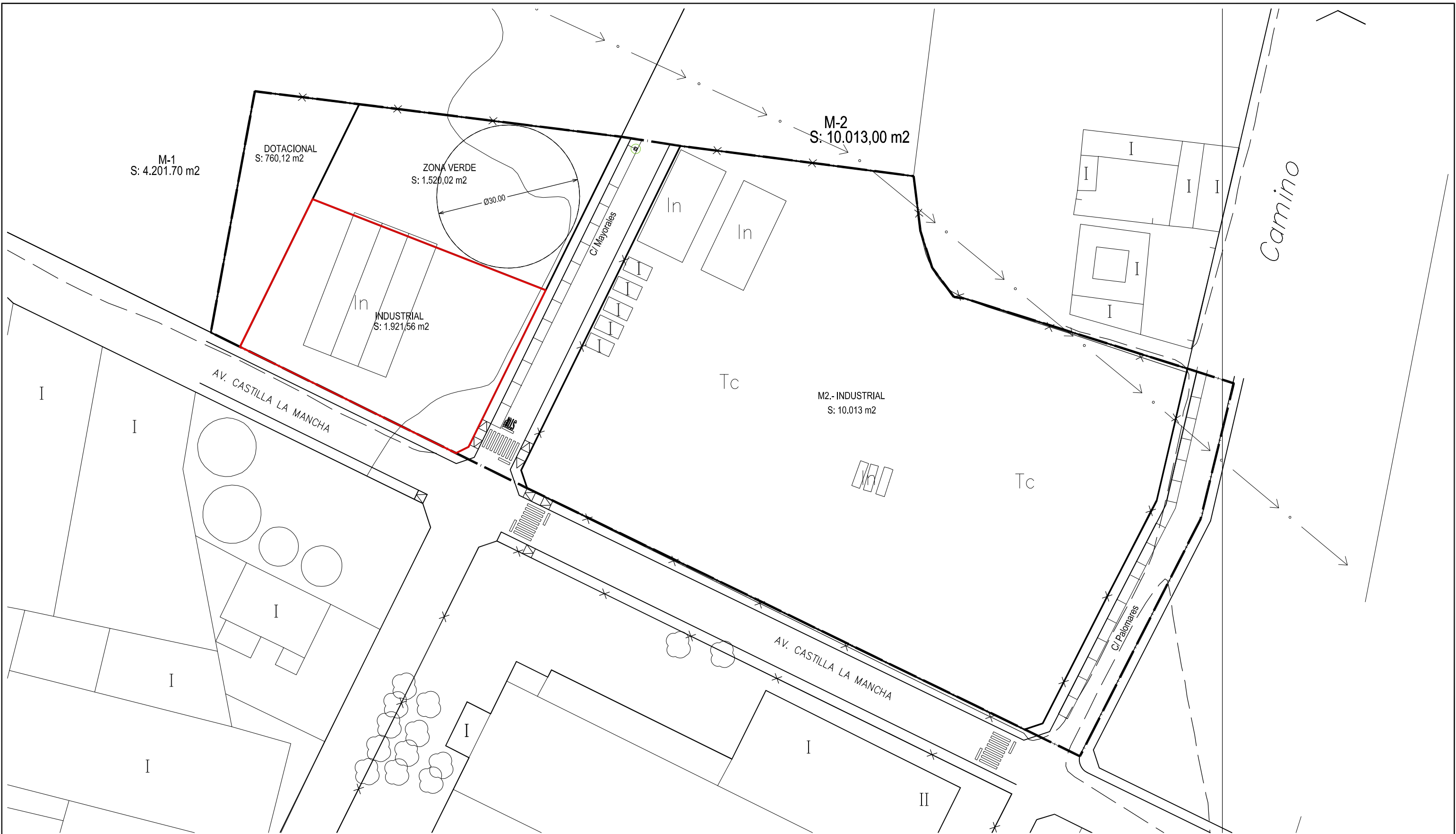
arquitectura y urbanismo

Estudio de Detalle Manzana M1 Sector Si A

Avenida Castilla La Mancha s/n - MEMBRILLA - C. Real- Cp. 13.230

ALAU SL · arquitectura y urbanismo - C./ Bernardo Balbuena, 4-B, 1º drcha. cp 13002 - tfo:926 675 820 - email: administracion@alau.es	ORDENACIÓN DETALLADA
EL ARQUITECTO	EL PROMOTOR:
Arturo Álvarez Labarga	INDUSTRIAS AGRARIAS CASTELLANAS, S.A

JULIO	PLANO Nº: 2
2017	ESCALA: 1/750



 AMBITO DEL E. D DETALLE

M-2 CUADRO DE SUPERFICIE (m2)	
INDUSTRIAL	10.013,00
total	10.013,00

M-1 CUADRO DE SUPERFICIE (m2)	
DOTACIÓN	760,12
ZONA VERDE	1.520,02
INDUSTRIAL	1.921,56
total	4.201,70



arquitectura y urbanismo

Estudio de Detalle Manzana M1 Sector Si A
Avenida Castilla La Mancha s/n - MEMBRILLA - C. Real- Cp. 13.230

ALAU SL · arquitectura y urbanismo - C./ Bernardo Balbuena, 4-B, 1º drcha. cp 13002 - tfo:926 675 820 - email: administracion@alau.es

EL ARQUITECTO

Arturo Álvarez Labarga

EL PROMOTOR:

INDUSTRIAS AGRARIAS CASTELLANAS, S.A

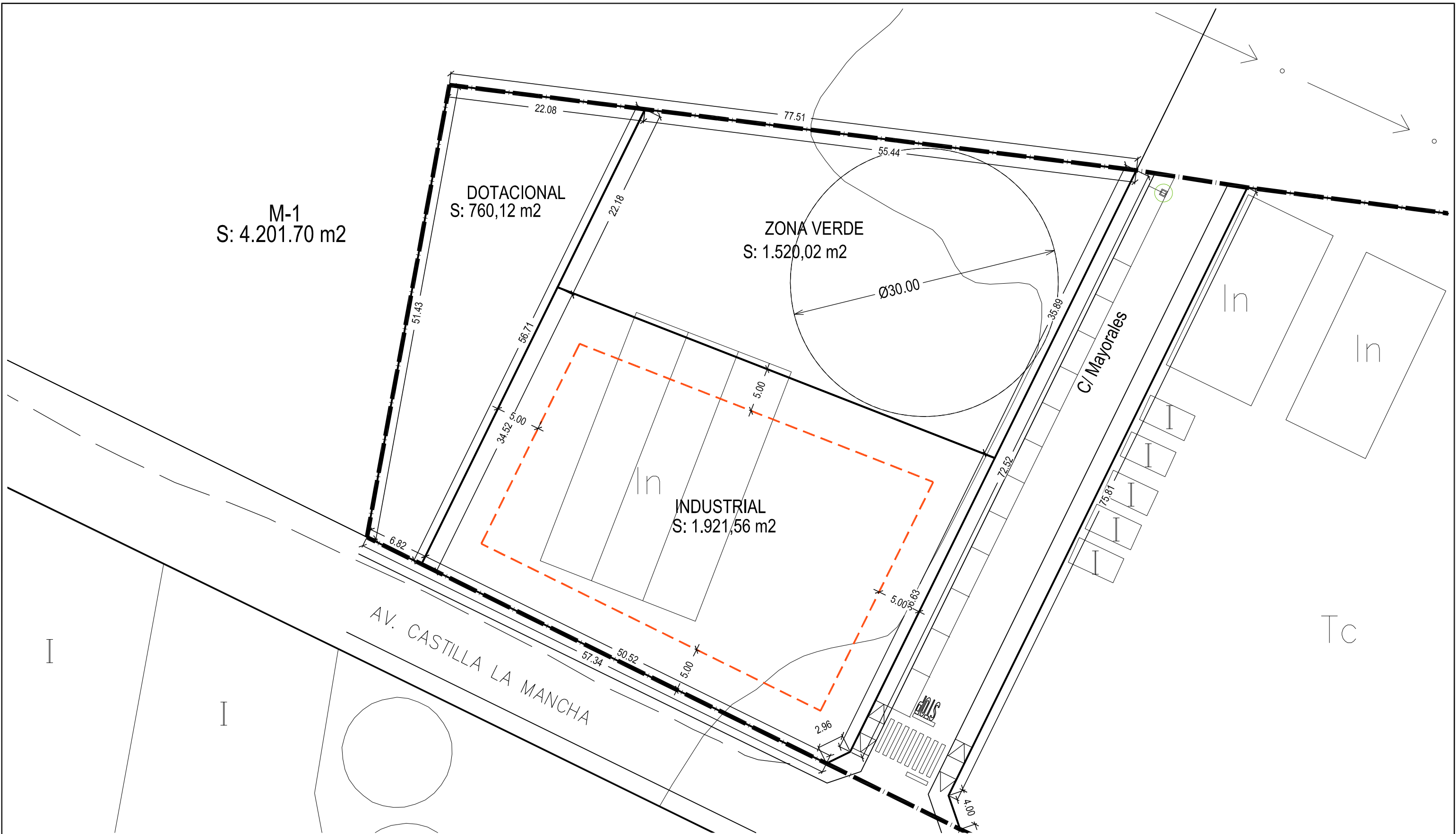
AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

JULIO

2017

PLANO Nº:
3

ESCALA:
1/750



ALAU SL · arquitectura y urbanismo - C./ Bernardo Balbuena, 4-B, 1º drcha. cp 13002 - tño:926 675 820 - email: administracion@alau.es

EL ARQUITECTO

Arturo Álvarez Labarga

Estudio de Detalle Manzana M1 Sector Si A
Avenida Castilla La Mancha s/n - MEMBRILLA - C. Real- Cp. 13.230

ALINEACIONES PLAN PARCIAL

EL PROMOTOR:

INDUSTRIAS AGRARIAS CASTELLANAS, S.A

JULIO

2017



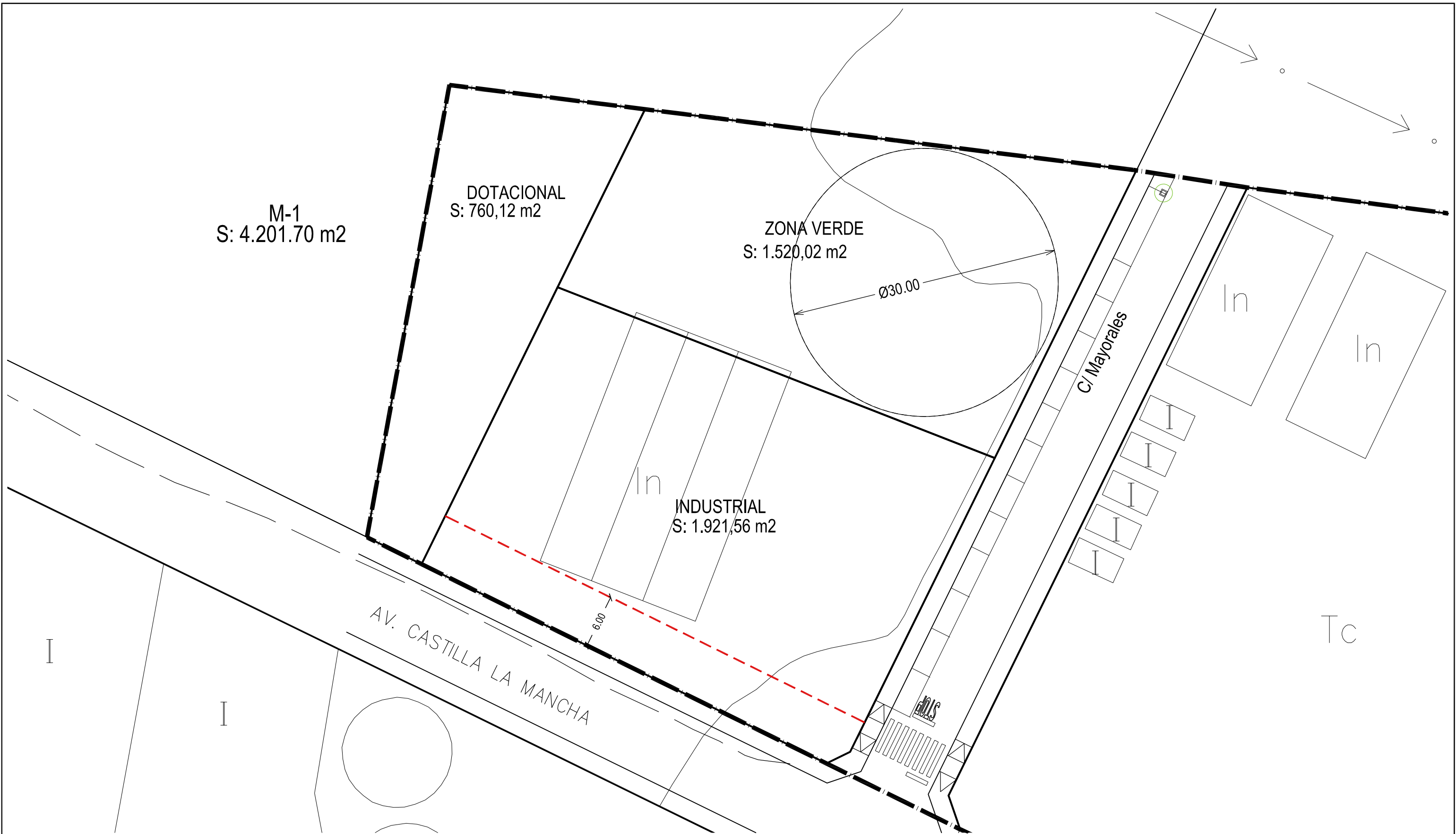
ALAU SL

PLANO N°:

4

ESCALA:

1/400



ALAU SL · arquitectura y urbanismo - C./ Bernardo Balbuena, 4-B, 1º drcha. cp 13002 - tño:926 675 820 - email: administracion@alau.es

EL ARQUITECTO

Arturo Álvarez Labarga

Estudio de Detalle Manzana M1 Sector Si A
Avenida Castilla La Mancha s/n - MEMBRILLA - C. Real- Cp. 13.230

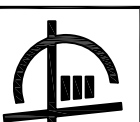
MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES

EL PROMOTOR:

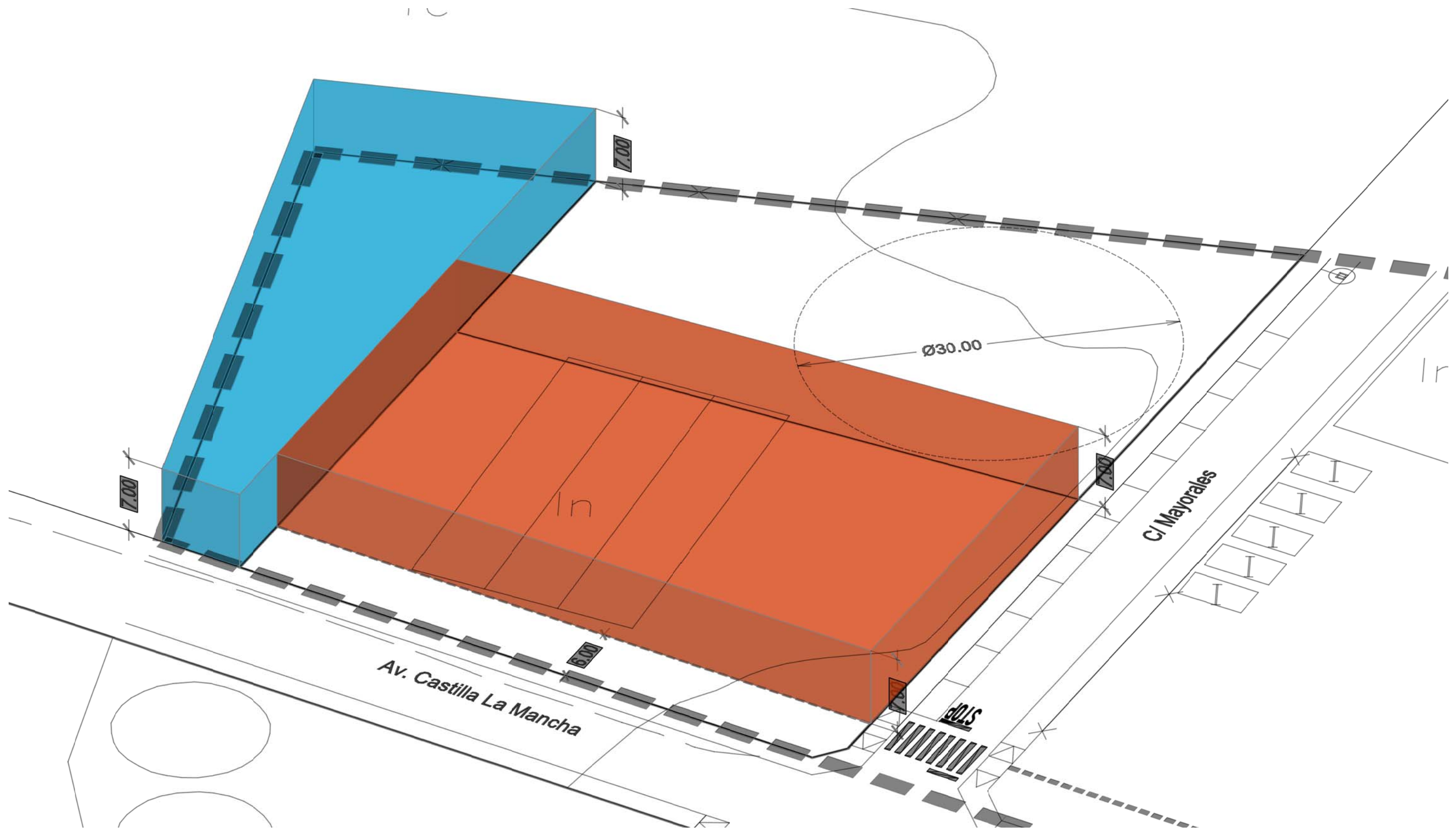
INDUSTRIAS AGRARIAS CASTELLANAS, S.A

JULIO

2017



ALAU SL
PLANO Nº:
5
ESCALA:
1/400



LEYENDA



Industrial



Dotacional



ALAU SL · arquitectura y urbanismo - C./ Bernardo Balbuena, 4-B, 1º drcha. cp 13002 - tño:926 675 820 - email: administracion@alau.es

EL ARQUITECTO

Arturo Álvarez Labarga

Estudio de Detalle Manzana M1 Sector Si A
Avenida Castilla La Mancha s/n - MEMBRILLA - C. Real- Cp. 13.230

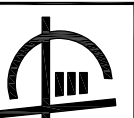
VOLÚMENES

EL PROMOTOR:

INDUSTRIAS AGRARIAS CASTELLANAS, S.A

JULIO

2017



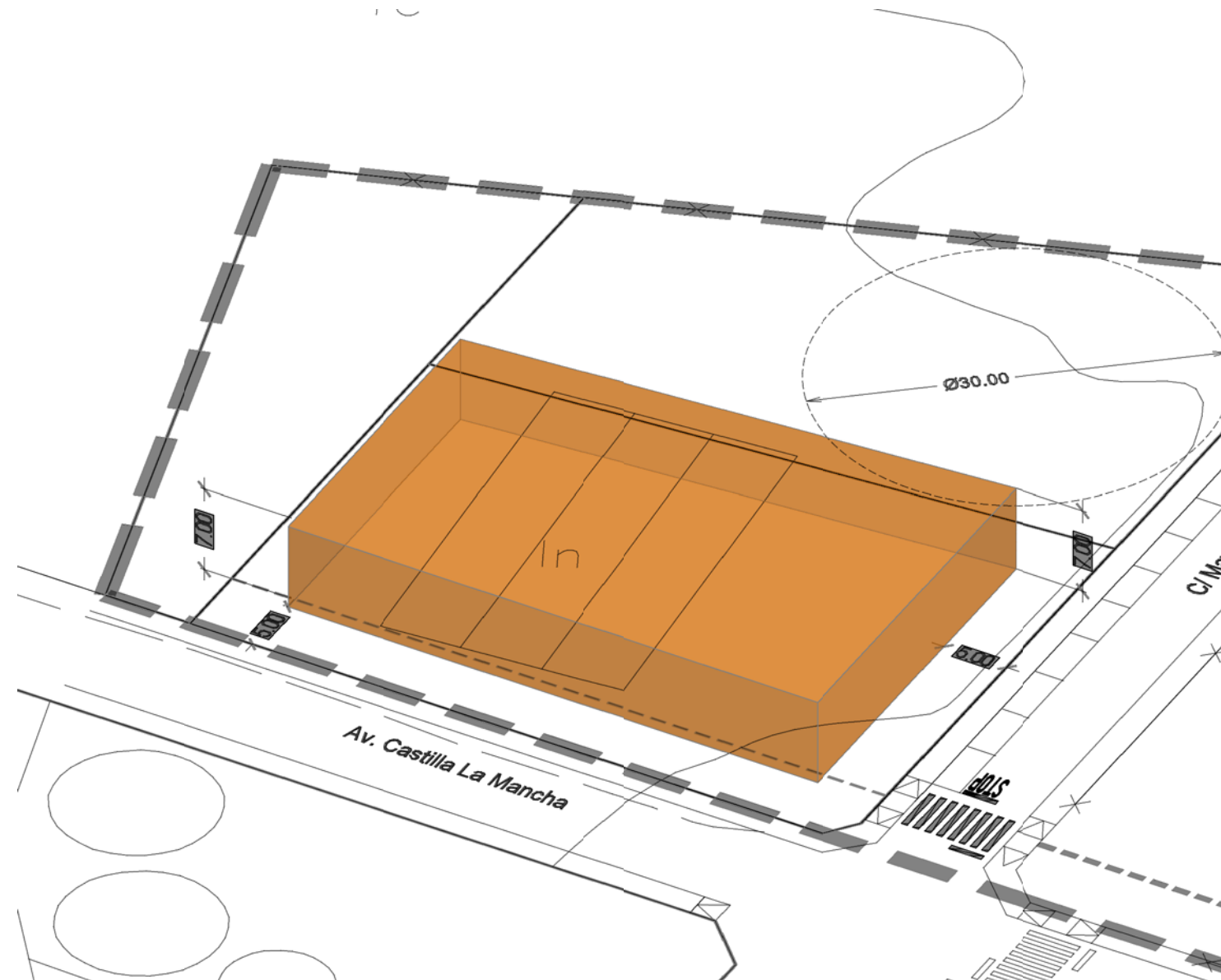
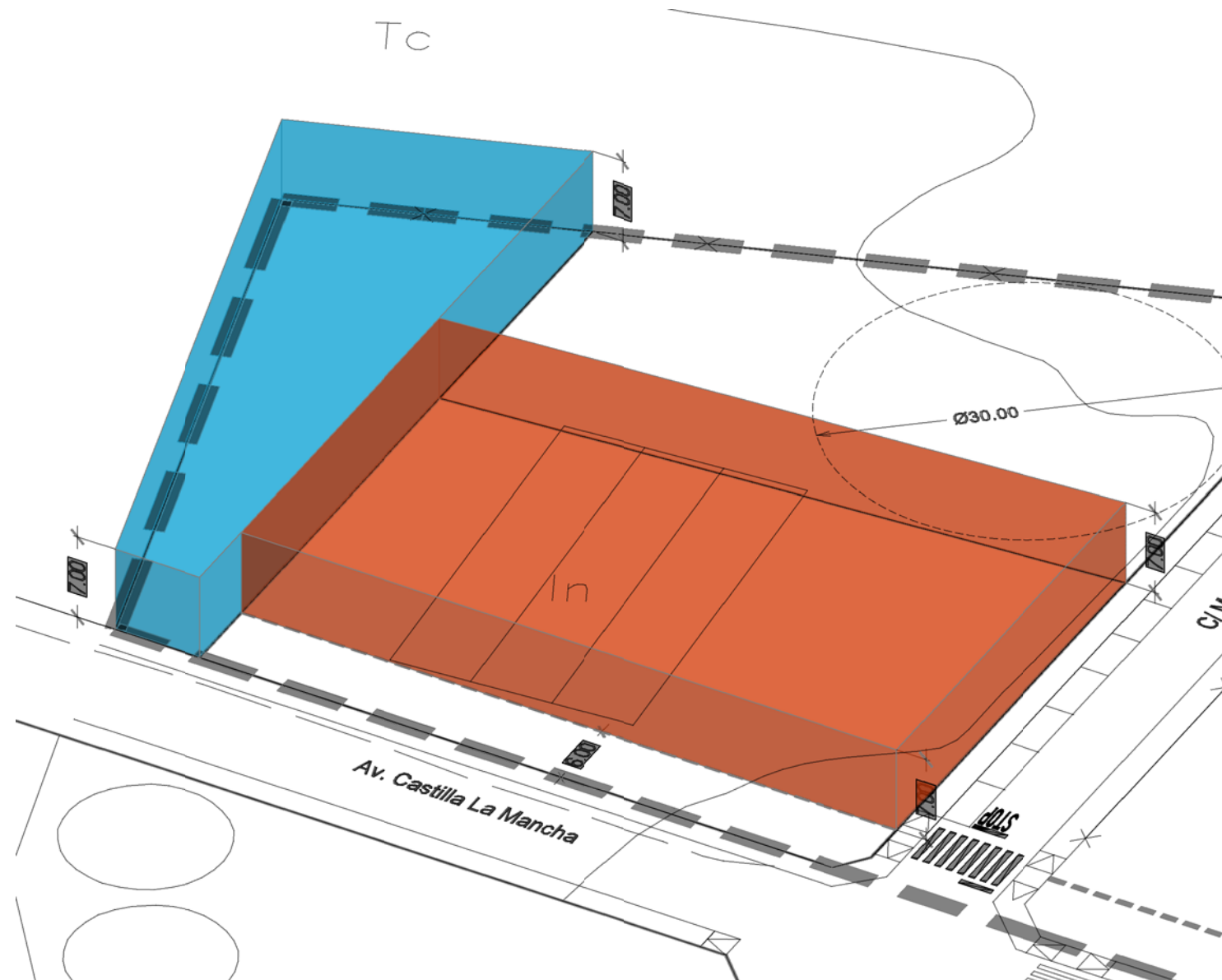
ALAU SL

PLANO N°:

6

ESCALA:

s/e

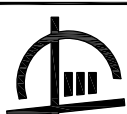


CUADRO COMPARATIVO

	PLAN PARCIAL	ESTUDIO DE DETALLE
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO INDUSTRIAL	USO INDUSTRIAL
PARCELA MÍNIMA	Parcela mínima de QUINIENTOS (500) metros cuadrados, con un frente de fachada mínimo de VEINTE (7,00) metros lineales. -	Parcela mínima de QUINIENTOS (500) metros cuadrados, con un frente de fachada mínimo de VEINTE (7,00) metros lineales.
EDIFICABILIDAD	Se establece una edificabilidad máxima en parcela neta de OCHENTA Y CINCO (85) metros cuadrados de techo por cada CIEN (100) metros cuadrados de suelo	Se establece una edificabilidad máxima en parcela neta de OCHENTA Y CINCO (85) metros cuadrados de techo por cada CIEN (100) metros cuadrados de suelo
RETRANQUEOS	CINCO (5.00) metros a todos los linderos	SEIS (6.00) metros a la Avenida de Castilla La Mancha
OCUPACIÓN MÁXIMA	Sesenta (60) por ciento	Sesenta (60) por ciento
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	Altura máxima de cornisa de SIETE CON CINCUENTA (7,50) metros lineales. Esta se medirá según lo establecido en las NN.SS.. - Número máximo de plantas sobre rasante de DOS (2) unidades.	Altura máxima de cornisa de SIETE CON CINCUENTA (7,50) metros lineales. Esta se medirá según lo establecido en las NN.SS.. Se establece para ambas tipologías admisibles, un número máximo de plantas sobre rasante de DOS (2) unidades. Se podrán establecer altura mayores para la instalación de depósitos y similares con sus elementos auxiliares con la debida justificación de la necesidad de otras dimensiones siendo potestativo del Ayuntamiento determinar las condiciones de posición en la parcela

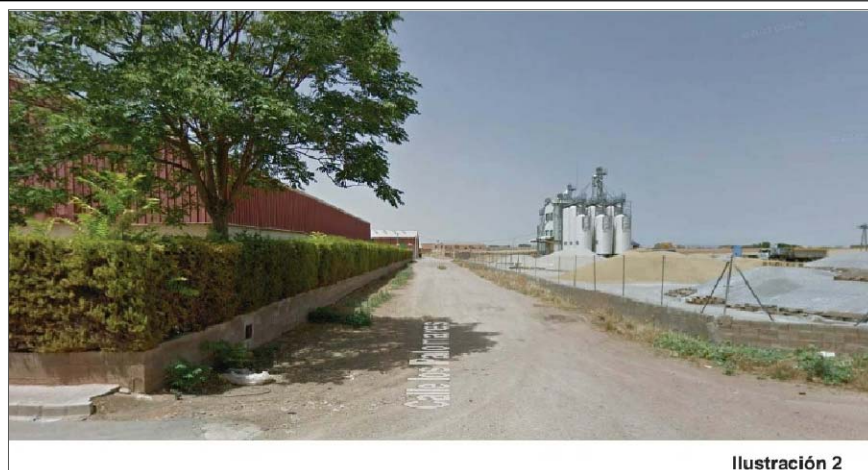
LEYENDA

- Industrial
- Dotacional
- Volumen retranqueo 5m.

 ALAU SL · arquitectura y urbanismo 4-B, 1º drcha. cp 13002 - tfo:926 675 820 - email: administracion@alau.es	Estudio de Detalle Manzana M1 Sector Si A Avenida Castilla La Mancha s/n - MEMBRILLA - C. Real- Cp. 13.230		 ALAU SL
	COMPARATIVO DE VOLÚMENES		
	EL PROMOTOR: INDUSTRIAS AGRARIAS CASTELLANAS, S.A	JULIO 2017	

PLANO Nº:
7

ESCALA:
s/e



ALAU SL · arquitectura y
urbanismo - C./ Bernardo Balbuena,
4-B, 1º drcha. cp 13002 - tfo:926 675 820 -
email: administracion@alau.es

EL ARQUITECTO

Arturo Álvarez Labarga

Estudio de Detalle Manzana M1 Sector Si A

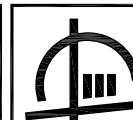
REPORTAJE FOTOGRÁFICO

EL PROMOTOR:

INDUSTRIAS AGRARIAS CASTELLANAS, S.A

JULIO

2017



PLANO Nº:
8

ESCALA:
s/e