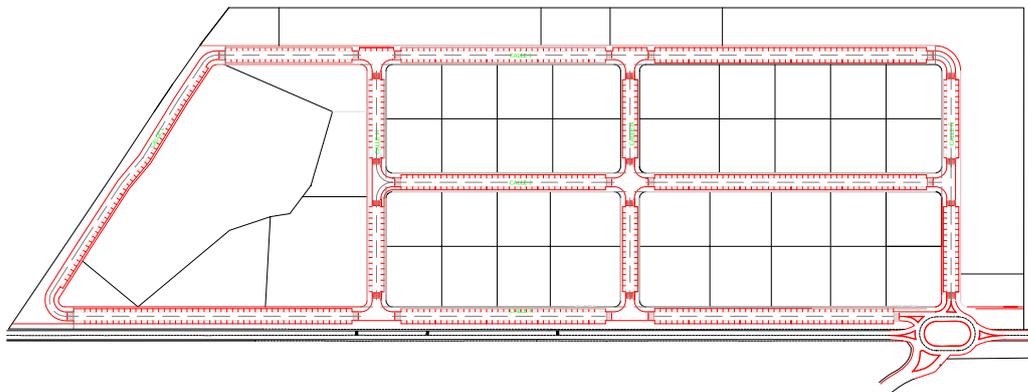


PLAN PARCIAL

POLIGONO INDUSTRIAL I-1

SITUACIÓN: PARCELAS SITUADAS EN EL MARGEN IZQUIERDA
DE LA CARRETERA CM-3111
SOCUÉLLAMOS (CIUDAD REAL)

Promotor:
PROYECTOS INDUSTRIALES DE LA MANCHA , S.L.



PLAN PARCIAL POLÍGONO INDUSTRIAL I-1
“PARQUE EMPRESARIAL SAN CRISTÓBAL”

PROMOTOR:
PROYECTOS INDUSTRIALES DE LA MANCHA S.L.

REDACTOR
INGENIERO INDUSTRIAL:
JUAN SEBASTIAN COLLADO ALMANSA

MEMORIA INFORMATIVA

PLAN PARCIAL POLIGONO INDUSTRIAL I-1

“PARQUE EMPRESARIAL SAN CRISTÓBAL”.

MEMORIA INFORMATIVA.

1. Objeto, alcance y contenido del Plan Parcial.

2. Antecedentes Urbanísticos

3. Información urbanística.

3.1 Delimitación del sector. Relación con el entorno

3.2 Características de los terrenos

3.3 Usos y edificaciones existentes

3.4 Estructura de la propiedad del suelo

3.5 Marco Urbanístico. Afecciones sectoriales.

1. Objeto, alcance y contenido del Plan Parcial.

El presente documento tiene carácter de Plan Parcial; Desarrolla, mediante su ordenación detallada las medidas a disponer para la transformación de los terrenos situados en el sector ordenado POLIGONO INDUSTRIAL I-1, con diferentes usos y aprovechamientos, en terrenos urbanos dotados de los servicios e infraestructuras necesarias para el desarrollo de las actividades industriales que se implanten en dicha zona en condiciones ordenadas; Y tiene por objeto:

- La asignación de usos pormenorizados y la delimitación de las zonas en que se divide el sector objeto del presente plan.
- El señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines públicos (zonas verdes) y zonas de uso dotacional.
- El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de sus enlaces con la red viaria existente, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de la red viaria, así como la previsión de aparcamientos en la proporción legalmente establecida.
- La definición y el trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y demás servicios previstos por este Plan Parcial.
- Mejora de las redes existentes que actualmente abastecen las industrias existentes.
- La evaluación económica de la implantación de los servicios indicados y de las obras de urbanización necesarias.
- El Plan de Etapas para la ejecución de dichas obras de urbanización.

Las determinaciones contenidas en el presente Plan Parcial, serán de aplicación para el ámbito territorial del mismo en todo lo que no se oponga al planeamiento de rango superior, y sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable.

De otro lado, el contenido del presente documento es el propio de los Planes Parciales de Ordenación y comprende, consecuentemente: Los planos de Información (incluido el catastral) y de Ordenación; Los estudios justificativos necesarios para la ordenación detallada del ámbito; Así como las determinaciones de los servicios y las ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución.

Para la elaboración del presente Plan Parcial se han empleado:

- Levantamiento fotogramétrico del casco urbano e inmediaciones de Socuéllamos (Ciudad Real), editado por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda de la Delegación provincial de Ciudad Real.
- Levantamiento topográfico realizado a petición del promotor del presente plan parcial por topógrafo titulado.
- Cartografía y fotografía aérea del Ministerio de Agricultura Pesca y Alimentación (SIG OLEÍCOLA).

2. Antecedentes Urbanísticos

Clasificación del suelo vigente, como suelo apto para urbanizar denominado POLIGONO INDUSTRIAL I-1 en las normas subsidiarias de planeamiento municipal). En el presente documento se delimitan 179.654,57 m2 de suelo en el margen izquierdo de la carretera CM-3111, incluyéndolos a la clase Suelo Apto Para Urbanizar. Se adjunta clasificación de suelo vigente como anexo a la memoria justificativa.

3. Información urbanística.

3.1 Delimitación del sector. Relación con el entorno

El sector del que es objeto el presente Plan Parcial, tiene una ubicación claramente delimitada, ya que se encuentra constituido por la franja de terreno situada en el margen izquierdo de la carretera CM-3111, dicha franja tiene una anchura de 250 m en sentido perpendicular a la citada carretera, la longitud total de esta franja es de 630 m de longitud total contados desde el margen de los terrenos del ferrocarril MADRID-ALICANTE.

El presente sector limita: Al noreste con terrenos rústicos pertenecientes al polígono 23, al sureste con terrenos rústicos pertenecientes al polígono 24, al noroeste con el ferrocarril MADRID-ALICANTE y al sudoeste con la carretera comarcal CM 3111.

3.2 Características de los terrenos

Los terrenos comprendidos por este sector ocupan una amplia área de cultivos herbáceos y viñas, algunas de ellas en estado de abandono. Se ubican en esta zona, como se describirá mas adelante, algunas industrias ya consolidadas pero dispersas y otras en estado de abandono.

Los terrenos son eminentemente calizos de poco valor para el cultivo, dado que a escasa profundidad se encuentran betas de piedra caliza.

La topografía del terreno es fundamentalmente llana como se puede apreciar en el plano topográfico incluido en los planos de información, en las parcelas catastrales con referencias 9275007WJ1497N y 9275019WJ1497N se da un repentino resalto del terreno, provocado de manera artificial por el vertido prolongado a lo largo del tiempo de deshechos procedentes de la fabricación de terrazo en una fábrica propiedad de los actuales propietarios de dichas parcelas, estos vertidos de naturaleza inerte serán retirados a un vertedero adecuado a tal fin. Los terrenos se sitúan a una cota de 681,00 m con ligerísimas variaciones, prácticamente inapreciables salvo en las dos parcelas anteriormente citadas en las que la cota se eleva hasta los 684,00 m aproximadamente.

3.3 Usos y edificaciones existentes

Los terrenos incluidos en el ámbito del sector combinan en la actualidad el carácter rural de gran parte de sus parcelas con una industria de fabricación de sistemas de ordeño en producción y totalmente consolidada ubicada en la parcela con referencia catastral 9275023WJ1497N, una vivienda unifamiliar vinculada a la anterior industria de fabricación, un

taller de carpintería en producción, ubicado en la parcela 9275006WJ1497N0001SJ, una nave dedicada a la comercialización de vehículos de ocasión, situada en la parcela, 9275006WJ1497N0002DK, una nave-almacén de maquinaria y productos agrícolas situada en la parcela 9275004WJ1497N y un antiguo lavadero de camiones actualmente en desuso y un restaurante también en desuso, situados en la parcela con referencia catastral 9275003WJ1497N. Las anteriores edificaciones deberán integrarse en la ordenación que establezca el presente Plan Parcial, salvo las correspondientes al lavadero de camiones y restaurante, que se demolerán por deseo expreso del actual titular de las mismas.

Se encuentran en el sector dos líneas eléctricas de media tensión tal y como se muestra en planos, de una de ellas y según lo indicado por la compañía suministradora Union Fenosa, que es la abastece de electricidad el actual Polígono Industrial El Llano, servirá para alimentar el polígono I-1 Parque Empresarial San Cristóbal. Esta línea, actualmente aérea, se soterrará para dar suministro eléctrico en anillo a los diferentes centros de transformación. La otra línea existente se utiliza para dar suministro eléctrico a la industria de carpintería anteriormente descrita, esta línea se desmantelará una vez que la citada industria tenga suministro desde la red del polígono industrial que se proyecta.

Así mismo, existe una conducción de aguas fecales, de reciente instalación y que se sitúa en la zona de afección de la carretera CM-3111, por lo que no se realizará ninguna actuación sobre esta red.

3.4 Estructura de la propiedad del suelo

La relación de Titulares de las superficies incluidas en el Plan Parcial se sigue a continuación:

PAR.	M2	NOMBRES	DIRECCIONES	*REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL
001	1837'09	Dionisio Delgado López-Muñoz	Albaricoque 9 Socuéllamos (Ciudad Real)	9275001WJ1497N0001DJ	2908
002	6610'20	Lucio Cebrián Cebrián	Generalísimo 127 Socuéllamos (Ciudad Real)	9275002WJ1497N0001XJ	7404
003	11818'05	Hilario Santos Jiménez	Mayor, 100 bajo San Vicente (Alicante).		
004	5765'9	Marchante SL (Ricardo Marchante)	Ctra. Villarrobledo, 7 Socuéllamos (Ciudad Real)	9275004WJ1497N0001JJ	5654
005	6625'30	Amada Medina Delgado	Don Javier, 28 Socuéllamos (Ciudad Real)	9275005WJ1497N0001EJ	6959
006	5990'43	Carpintería Socuéllamos s.l.	Bonillo, 26 Socuéllamos (Ciudad Real)	9275006WJ1497N0001SJ	5993

006	5990'43	Autos Socuéllamos s.l.	Villarta de San Juan, 32 Socuéllamos (Ciudad Real).	9275006WJ1497N0002DK	5993
007	16362'24	Vanguard Hormigón Moldeado SA	Batalla Ebro 17 Socuéllamos (Ciudad Real).	9275007WJ1497N0001ZJ	19048
008	5491'37	Proyectos Industriales de la Mancha SL	Albacete 1 Socuéllamos (ciudad Real)	9275008WJ1497N0001UJ	5111
009	3681'66	Ángel Muñoz García	Ctra. Villarrobledo S/N Socuéllamos (Ciudad Real)	9275009WJ1497N0001HJ	3352
010	5294'93	Aurora Rabadán Frías	Paseo Pedro Simón Abril 15-7ºD Albacete	9275010WJ1497N0001ZJ	5292
011	5604'39	María Moreno Girón	Desconocida	9275011WJ1497N0001UJ	5810
012	1359'20	Antonio Izquierdo Plaza	Desconocida	9275012WJ1497N0001HJ	1805
013-14	2976	José Padilla López	San Isidro, 4 Socuéllamos (Ciudad Real)	9275014WJ1497N0001AJ	2450
015-16	9002'41	Antonio Medina	Don Quijote, 9 1º A Socuéllamos (Ciudad Real)	9275016WJ1497N0001YJ	4055
017	2876'40	Julián Sánchez Alarcón	Don Quijote, 107 Socuéllamos (Ciudad Real).	9275017WJ1497N0001GJ	2511
018	descon	Desconocido.		9275018WJ1497N0001QJ	6432
019	5953'64	Vanguard Hormigón Moldeado SA	Batalla del Ebro, 17 Socuéllamos (Ciudad Real)	9275019WJ1497N0001PJ	8100
020	desc		Desconocido	9275020WJ1497N0001GJ	7363
021	4152'31	Celestina Sánchez Alcolea	Don Pedro Bustos 54 Socuéllamos (Ciudad Real)	9275021WJ1497N0001QJ	4056
022	1280'47	Ángel Antonio Sánchez Arenas	Blasco de Garay, 88 Madrid	9275022WJ1497N0001PJ	1310
023	18537'73	J. Delgado SA	Misma parcela	9275023WJ1497N0001LJ	6563
024	“	“	“	9275024WJ1497N0001TJ	6143

025 A	8273,35	Proyectos I. de la Mancha SL	Albacete, 1 Socuéllamos (Ciudad Real).		
025 B	6985'39	Proyectos I. de la Mancha SL	Albacete, 1 Socuéllamos (Ciudad Real).	9275025WJ1497N0001FJ	15028
026 A	3737'8	Pedro Alcolea Medina	Desconocido	9275026WJ1497N0001MJ	6284
026 B	3167'8	Proyectos I. de la Mancha SL	Albacete, 1 Socuéllamos (Ciudad Real).		
027	10653'60	Proyectos I. de la Mancha SL	Albacete, 1 Socuéllamos (Ciudad Real).		
028	desc				
029	desc				
030		Agustín Cebrián Mondejar	desconocido	9275013WJ1497N0001WJ	814
031		Proyectos I. de la Mancha SL	Albacete, 1 Socuéllamos (Ciudad Real).	9275027WJ1497N0001OJ	10031
032		No aparece en Padrón	desconocido	9275028WJ1497N0001KJ	672
033		No aparece en Padrón	desconocido	9275029WJ1497N0001RJ	1344

3.5 Marco Urbanístico. Afecciones sectoriales.

La ordenación del sector I-1 persigue una doble finalidad:

- por un lado la ordenación de una zona industrial en la que conviven de manera desordenada industrias de producción, edificios comerciales y zonas agrícolas de escasa producción.
- Por otro lado se persigue la generación de suelo industrial que cubra las demandas de este tipo de suelo tanto para la población de Socuéllamos como de las poblaciones cercanas, ofreciendo alternativas industriales a la demanda existente y consolidando la zona sureste de Socuéllamos como la zona industrial de la ciudad.

Esta generación de suelo se justifica, entre otras razones, por el agotamiento de la oferta de suelo urbanizado industrial y por la necesidad surgida entre industriales de la zona, con industrias y talleres inmersos en los núcleos residenciales de Socuéllamos y entre los que surge la necesidad de implantar su actividad en un polígono industrial adecuado para el desarrollo de su actividad, y que posibilite su crecimiento.

A su vez, la nueva extensión de suelo industrial ofrece la oportunidad de reequipar el suelo urbano consolidado mediante los equipamientos y zonas verdes que el Plan Parcial incorpora.

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1. Introducción a la memoria justificativa.

2. Objetivos generales y criterios de ordenación.

2.1 Determinaciones de la ordenación.

2.2 Conclusiones Globales

3. Descripción de la ordenación propuesta por el Plan Parcial.

3.1 Objetivo y contenido de la propuesta.

3.2 Relación de la ordenación estructural.

3.3 Parámetros urbanísticos propuestos y Zonificación.

3.4 Conexión con la infraestructura urbana.

3.5 Previsión de unidades de actuación.

3.6 Remisión de áreas a Estudio de Detalle.

3.7 Red viaria y trama urbana

3.8 Usos propuestos

3.9 Distribución y cualificación de los Espacios Libres

3.10 Equipamientos

3.11 Cuadros de Superficies

4. Cumplimiento de los estándares urbanísticos.

4.1 Densidad edificatoria.

4.2 Reserva de sistemas generales

4.3 Reserva de dotaciones de carácter local

5. Trazado y características de las Infraestructuras Básicas

5.1 Red de Abastecimiento de Agua

5.2 Red de Saneamiento

5.3 Suministro Eléctrico

5.4 Red de Gas

5.5 Red de Telecomunicaciones

6. Desarrollo y Ejecución del Plan Parcial

6.1 Aprovechamiento Urbanístico

7. Aprovechamiento correspondiente a la administración.

8. Análisis del tráfico y de la movilidad.

9. Análisis económico preliminar.

10. Plan de etapas.

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1. Introducción a la memoria justificativa.

Según lo establecido en la LOTAU se procede a la redacción de la memoria justificativa del plan parcial que habrá de proponer una propuesta de ordenación para la zona descrita en planos a continuación y que se incluye dentro del programa de actuación urbanizadora denominado POLÍGONO INDUSTRIAL: I-1

En la presente memoria se tratará de describir la ordenación propuesta así como las condiciones de edificabilidad del Sector que se pretende ordenar, tratando de proponer una ordenación acorde tanto con las edificaciones existentes, en el propio Sector así como con las edificaciones situadas en el POLIGONO INDUSTRIAL EL LLANO, muy próximo a la zona ordenada.

Para la redacción de la presente propuesta de ordenación se han tenido en cuenta las normas subsidiarias para la zona industrial II complementadas en los puntos de indefinición de las mismas.

2. Objetivos generales y criterios de ordenación.

2.1 Determinaciones de la ordenación.

Por lo dicho hasta el momento, la ordenación propuesta deberá respetar el uso industrial establecido, sin superar la edificabilidad máxima establecida ni la ocupación máxima de parcela que contempla el planeamiento municipal.

Así mismo, se establecen ciertas condiciones de desarrollo que garantizarán el correcto engarce de la actuación en la Estructura General y Orgánica del territorio, entre las cuales cabe destacar:

- a. La estructura interior viaria del sector, se conecta con la carretera existente en el mismo punto que el actual polígono industrial El Llano y, mediante al posterior construcción de una glorieta se distribuirá el tráfico para ambos polígonos.
- b. El Plan Parcial conservará las edificaciones contenidas en el ámbito, ordenándolas.

2.2 Conclusiones Globales

El Plan Parcial del Polígono Industrial I-1, Parque Empresarial San Cristóbal se configura como nueva extensión industrial que obedece, no sólo a la necesidad de dotarse de suelos aptos para la edificación industrial, sino también y sobre todo, como operación de consolidación de la zona sureste de Socuéllamos como principal núcleo de crecimiento industrial.

La red viaria interior del sector procurará mayor accesibilidad a las industrias actuales de la zona.

3. Descripción de la ordenación propuesta por el Plan Parcial.

3.1 Objetivo y contenido de la propuesta.

Los objetivos de la ordenación propuesta en el presente plan parcial son los de:

- Permitir ampliar el tejido industrial del Municipio de Socuéllamos y poder cubrir de esta manera las demandas de los industriales de Socuéllamos y de otras localidades que quieran o necesiten implantar su industria dentro de un polígono industrial, dotado de los servicios necesarios para el desarrollo de sus actividades, así como de la posibilidad de ampliaciones de sus respectivas actividades.
- Complementar las zonas industriales del polígono industrial El Llano, próximo al que se pretende desarrollar.
- Obtener terrenos de uso dotacional, que una vez pasen a ser propiedad municipal sirvan de estímulo al desarrollo industrial de Socuéllamos.
- Integrar las zonas verdes que se generen como elemento de oxigenación y permeabilidad del ámbito industrial.

3.2 Relación de la ordenación estructural.

La propuesta realizada por este Plan Parcial supone la delimitación de un ámbito de Suelo Urbanizable, configurando el sector como una única área de reparto. Dicho sector tiene plena conectividad con el núcleo industrial ya consolidado mediante la red viaria proyectada y la existente.

3.3 Parámetros urbanísticos propuestos y Zonificación.

Los parámetros urbanísticos se expresan en el siguiente cuadro explicativo:

Polígono industrial I-1 "Parque Empresarial San Cristóbal"			
Superficie del Sector:		179654,57	
Superficie excluido dotaciones obtenidas		161667.64	
Edificabilidad total		111399,57	
Aprovechamiento tipo		0,6890	
		superficie	Edificabilidad
Suelo lucrativo industrial	Industrial	111399.57	1,00
Dotaciones públicas	Zonas Verdes	17986,93	
	Viales	41279,71	
	Equipamientos	8988.36	
TOTAL		179654,57	

CUADRO DE SUPERFICIES

PARCELA N°	SUPERFICIE PARCELA	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
I1-1	18611.33 m2	65 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	18611.33 m2
I1-2	3759.98 m2	65%	1 m2 cons./m2 parc. bruta	3759.98 m2
I1-3	6191.97 m2	65 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	6191.97 m2
I2-1	1894.88 m2	75 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	1894.88 m2
I2-2	1900.33 m2	75 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	1900.33 m2
I2-3	1900.33 m2	75 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	1900.33 m2
I2-4	1900.28 m2	75 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	1900.28 m2
I2-5	1894.88 m2	75 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	1894.88 m2
I2-6	1900.33 m2	75 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	1900.33 m2
I2-7	1900.33 m2	75 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	1900.33 m2
I2-8	1900.28 m2	75 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	1900.28 m2
I3-1	1909.96 m2	75 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	1909.96 m2
I3-2	1915.31 m2	75 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	1915.31 m2
I3-3	1829.27 m2	75 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	1829.27 m2
I3-4	2417.05 m2	75 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	2417.05 m2
I3-5	1909.96 m2	75 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	1909.96 m2
I3-6	1915.31 m2	75 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	1915.31 m2
I3-7	1829.27 m2	75 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	1829.27 m2
I3-8	2674.82 m2	75 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	2674.82 m2
I4-1	883.94 m2	100 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	883.94 m2
I4-2	891.06 m2	100 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	891.06 m2
I4-3	950.08 m2	100 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	950.08 m2
I4-4	950.10 m2	100 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	950.10 m2
I4-5	950.12 m2	100 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	950.12 m2
I4-6	950.12 m2	100 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	950.12 m2
I4-7	950.03 m2	100 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	950.03 m2
I4-8	950.09 m2	100 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	950.09 m2
I4-9	950.08 m2	100 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	950.08 m2
I4-10	942.61 m2	100 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	942.61 m2
I4-11	949.53 m2	100 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	949.53 m2
I4-12	891.31 m2	100 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	891.31 m2
I4-13	883.74 m2	100 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	883.74 m2
I4-14	950.18 m2	100 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	950.18 m2
I4-15	950.23 m2	100 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	950.23 m2
I4-16	950.16 m2	100 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	950.16 m2
I4-17	950.17 m2	100 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	950.17 m2
I4-18	950.17 m2	100 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	950.17 m2
I4-19	950.23 m2	100 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	950.23 m2
I4-20	950.14 m2	100 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	950.14 m2
I4-21	949.70 m2	100 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	949.70 m2
I4-22	942.29 m2	100 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	942.29 m2
I5-1	2178.12 m2	75 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	2178.12 m2
I5-2	255.24 m2	75 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	255.24 m2
I5-3	1469.64 m2	75 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	1469.64 m2
I5-4	1377.25 m2	75 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	1377.25 m2
I5-5	1915.12 m2	75 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	1915.12 m2
I5-6	1908.88 m2	75 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	1908.88 m2
I5-7	1267.44 m2	75 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	1267.44 m2
I5-8	1859.27 m2	75 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	1859.27 m2
I5-9	1625.51 m2	75 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	1625.51 m2
I5-10	1523.81 m2	75 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	1523.81 m2
I5-11	1915.12 m2	75 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	1915.12 m2
I5-12	1908.88 m2	75 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	1908.88 m2
I6-1	1658.29 m2	75 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	1658.29 m2
I7-1	2266.23 m2	75 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	2266.23 m2
I8-1	2551.22 m2	75 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	2551.22 m2
I8-2	2632.60 m2	75 %	1 m2 cons./m2 parc. bruta	2632.60 m2
TOTAL	111399.57 m2		TOTAL	111399.57 m2

SUPERFICIES DE CESIÓN:

PARC. N°	SUPERFICE PARCELA
DE-1	6291.28 m2
DE-2	2697.08 m2
DV-1	15470.24 m2
DV-2	1553.28 m2
DV-3	963.41 m2
VIALES	41279.71 m2
TOTAL	68255.00 m2

Parcelas de uso industrial

Las parcelas de uso industrial son la base fundamental de la ordenación del Sector. Los 111399.57 m2 de suelo industrial lucrativo previstos se reparten en dos bolsas de suelo diferenciadas.

Por un lado las parcelas incluidas en la zona I-1 comprende las parcelas de mas de 3000 m2, para la posible implantación de industrias grandes, además de ordenar las industrias de este tamaño, que se sitúa en esta parte del sector.

Se proponen dos grandes bolsas de terreno en la que se ubicarán parcelas de entre 2000 y 3000 m2 para ubicación de industrias de tamaño medio. Estas zonas de se denotan con la identificación I-2, I-3, I-5, I-6, I-7 e I-8.

Finalmente se incluye una manzana denotada con la identificación I-4 que comprende 22 parcelas de tamaño inferior a 1000 m2 para la implantación de pequeñas industrias.

Por tanto las parcelas lucrativas, esto es las industriales, ocupan un 62,00% del Sector, y con referencia exclusiva al Sector.

Se tienen en cuenta las líneas límite de edificación a la hora de distribuir las parcelas y de cara a la futura reparcelación, permitiendo que se genere un área de movimiento suficiente para realizar la edificación que se proyecte.

Parcelas de uso dotacional público – equipamientos

Se prevén dos parcelas con destino dotacional equipamientos, con una superficie más que suficiente (8988.36 m2) para que la administración Municipal pueda proponer en su momento los usos más adecuados a las finalidades que se planteen (centros de empresas, servicios municipales, etc.).

Parcelas de uso dotacional público- zona verde.

Se prevé la creación de unos terrenos destinados a zona verde, las parcelas cumplen con los requisitos cuantitativos y cualitativos del artículo 24.1 RP, tanto por su forma y tamaño como con los cualitativos.

3.4 Conexión con la infraestructura urbana.

Se plantea la conexión con la red urbana de servicios como continuidad de la existente en el suelo urbano consolidado, a partir de los siguientes puntos de contacto.

VIARIO:

Conexión con la CM-3111 mediante glorieta, tal y como se muestra en planos y que ha sido informada favorablemente por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas.

ELECTRICIDAD:

Existe una línea eléctrica de Media tensión que suministra en anillo polígono industrial EL LLANO, y que por su proximidad a la subestación de transformación de la zona Este de Socuéllamos es más que suficiente para el suministro a la actual actuación industrial. El punto de entronque ha sido comunicado por la Compañía suministradora en el apoyo 34 de la citada línea de media tensión.

ABASTECIMIENTO:

Tal y como se muestra en los planos adjuntos, el abastecimiento se soluciona mediante la conexión con los puntos de la red más próximos a la actuación, con capacidad suficiente para asumir la carga generada. Se adjunta informe favorable de la compañía suministradora.

OTRAS REDES:

Se dará suministro telefónico a la zona de actuación a partir de las redes existentes para el polígono industrial EL LLANO.

No es necesario el refuerzo de las redes existentes de los sistemas generales.

3.5 Previsión de unidades de actuación.

El ámbito del Plan Parcial se ejecutará mediante una Unidad de Actuación Urbanizadora.

3.6 Remisión de áreas a Estudio de Detalle.

Se propone la remisión de todas las parcelas resultantes a futuros Estudios de Detalle que permitan realizar las operaciones más adecuadas para la promoción de la actividad industrial en el ámbito, tales como aperturas de nuevos viales, modificación de áreas de movimiento, o autorización de construcciones con altura superior a la máxima para la realización de edificios o actuaciones de carácter singular.

3.7 Red viaria y trama urbana

La red viaria propuesta se diseña partiendo desde un único punto de acceso, desde el que parten dos viales principales (CALLE M y CALLE K), a partir de este punto se crean cinco manzanas completas y condicionadas fundamentalmente por las edificaciones existentes.

La planitud del terreno nos permite un trazado de viales formando ángulos rectos de manera que la edificación se puede alinear a los mismos, sin saltos en fachada ni movimientos de tierra excesivos.

3.8 Usos propuestos

Se establece como uso principal el uso industrial, estando permitidos bajo las condiciones

que más adelante se detallan, los siguientes usos:

- Uso de vivienda de guarda.
- Uso de oficinas.
- Uso de comercio relacionado con el uso industrial.

Quedan **excluidos** todos los demás usos.

Se adjuntan en anexo la clasificación del suelo vigente así como la referencia en normas subsidiarias a Polígono Industrial I-1.

3.9 Distribución y cualificación de los Espacios Libres

Los espacios libres de uso y dominio público, pertenecientes a zonas verdes ocupan más del 10% de la superficie total del sector, y se distribuyen siguiendo las determinaciones que establece la LOTAU.

Estas zonas verdes forman una franja, tal y como se muestran en los planos de ordenación, de 30 m de anchura en la zona noreste del sector y una franja de 50 m aproximadamente en la zona sureste del sector, teniendo una superficie total de 17986,93 m².

3.10 Equipamientos

Los equipamientos previstos por el presente Plan Parcial superan los estándares mínimos que fija el Reglamento de Planeamiento, y su ubicación responde a las condiciones de desarrollo de las diferentes industrias que habrán de implantarse en el sector a desarrollar.

En cuanto a las dotaciones serán de uso público y de titularidad pública.

3.11 Cuadros de Superficies

Se muestran en el apartado 3.3 de la presente memoria los usos, superficies y edificabilidades de las diferentes parcelas.

4. Cumplimiento de los estándares urbanísticos.

4.1 Densidad edificatoria.

No existe ninguna determinación normativa que obligue a cumplir ningún parámetro en este sentido.

No obstante, la ordenación propuesta plantea una edificabilidad total de 111399.57 m² (aprovechamiento tipo: 0,6890); edificabilidad por parcela: 0,1 m²/m²), manteniendo criterios de racionalidad y calidad en el diseño urbano.

4.2 Reserva de sistemas generales

Al tratarse de un Plan Parcial de carácter industrial, no existe ninguna reserva obligatoria de terrenos destinados a sistemas generales.

Tampoco hay ninguna adscripción derivada del instrumento de planeamiento.

4.3 Reserva de dotaciones de carácter local

De acuerdo con el artículo 22.3.RP, en sectores de uso global industrial la reserva de uso dotacional público, sin computar el viario será como mínimo el quince por ciento de la superficie total ordenada, descontada la correspondiente a sistemas generales adscritos y destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

Aparcamientos

Reserva de plazas con carácter privado: a localizar dentro de la parcela edificable.
1 plaza por cada 200 m² de techo.

Reserva de plazas con carácter público: a localizar en espacios públicos anejos al viario.

50 % de plazas previstas con carácter privada

Plazas accesibles: 1 Und/50 plazas o fracción.

Se han reservado un total de 846 plazas de aparcamiento con carácter público, con un total de 50 plazas accesibles, cumpliendo así con las reservas exigidas por la legislación aplicable.

5. Trazado y características de las Infraestructuras Básicas

5.1 Red de Abastecimiento de Agua

Criterios de Diseño: El trazado se ha efectuado teniendo en cuenta el trazado del viario, pendiente del terreno, demanda, garantía de suministro independencia de abastecimiento de los distintos sectores y punto de conexión a la red general. Se prevé la instalación de la arteria de 200 mm. de diámetro, tal como se refleja en el plano correspondiente. La red interior se proyecta con un diámetro mínimo de 100 mm. El mallado se realizará además de con el alimentador antes indicado con todas aquellas conducciones existentes en el perímetro del Sector que nos ocupa. El trazado está sujeto a las exigencias de la NTE-IFA y las determinaciones de la AQUAGEST S.A., compañía suministradora de agua en Socuéllamos.

Cálculo: Solamente se ha hecho un cálculo teórico del alimentador de la red de acometida al Sector que nos ocupa ya que el cálculo minucioso de diámetros de las mallas, ramales, etc... será objeto del correspondiente Proyecto de Urbanización. Las dotaciones previstas serán:

Uso Industrial: → 40 l/obrero y día con caudal continuo de 1,4 l/seg y Ha.

Red contra incendios → Caudal continuo de 5 l/seg.

Considerándose como uso industrial los siguientes: garaje-aparcamiento, talleres artesanos, industria, almacenes, comercial y oficinas.

Su cálculo será de acuerdo a las condiciones normales de funcionamiento de la instalación, siendo éstas: uso industrial, red contra-incendios y riego de zonas verdes.

El diámetro mínimo será de 100 mm en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendida entre los valores 0,5 m/s y 1,5 m/s, de forma que se eviten estancamientos y erosiones en las tuberías.

La empresa suministradora del agua potable se encargará de asegurar que el agua cumpla las calidades requeridas según el Código Alimentario.

Considerando como velocidad máxima de 1 m/seg. para el caudal considerado sería suficiente la disponibilidad de un alimentador de 200 mm de diámetro.

Hidrantes de Incendios: La instalación de Hidrantes de Incendios cumplirá en lo que se refiere a sus características y exigencias funcionales, con las prescripciones contenidas en la NBE-CPI-96. La distribución de dichos hidrantes queda reflejada en el plano correspondiente de abastecimiento de agua.

Red de Riego: Su instalación se ajusta a las exigencias de la NTE-IFR-74. Se ha previsto situar bocas de riego en viales de tal forma que sea accesible a cualquier parte de la calzada con manguera. El estudio en zonas ajardinadas será objeto del Proyecto de Urbanización dependiendo del tratamiento que se les dé a dichas zonas.

5.2 Red de Saneamiento

El sistema de red de saneamiento adoptado ha sido el unitario. El trazado de la red interior se ha hecho siguiendo los criterios especificados por AQUAGEST S.A., la NTE-ISA y Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento. La red de saneamiento la compone:

Un colector principal que discurrirá por el vial CALLE K hasta el encuentro con la red general de saneamiento, que discurre paralela a la carretera CM-3111, con diámetro 500 mm, diámetro suficiente para la evacuación de las aguas residuales y pluviales generadas en el polígono que se va a desarrollar. Hasta este colector principal de saneamiento llegarán los diferentes ramales, de diámetro 400 mm que recorrerán los diferentes viales perpendiculares a éste. Los cálculos detallados de la red de saneamiento, con sus pendientes, profundidades de pozos, etc... se mostrarán en el definitivo proyecto de urbanización, así como los detalles constructivos necesarios.

La topografía del terreno, con desniveles menores a un metro, tal y como se muestra en el plano topográfico, permiten un trazado sencillo y viable en cualquiera de los sentidos de la evacuación de las aguas.

5.3 Suministro Eléctrico

Línea de Alta Tensión: Dada la demanda prevista por el total de las edificaciones que se contemplan dentro de los límites del Sector, será necesario la instalación de una línea de 15 Kv. desde el apoyo 34 de la línea SOC-710 como se recomienda por la compañía suministradora Unión Fenosa S.A., que ya alimenta al actual polígono industrial El Llano, y que cerrará el anillo conectando todos los C.T. del sector que se ordena, y que a su vez seguirá suministrando el centro de transformación situado al pie del apoyo 38 de la citada línea, del anteriormente citado P.I. EL

LLANO. La distribución interior será toda subterránea con cable de 240 mm² Al. para 15 Kv. normalizada por la Cía. Suministradora.

Centros de Transformación: La potencia eléctrica demandada por el Sector se ha dividido en seis zonas en función de una repartición equilibrada de cargas, para lo cual se instalarán ocho transformadores de 400 KVA. A cuya situación además del criterio de C.D.G. de cada zona se ha tenido en cuenta la ubicación más racional en cuanto acceso directo a ellos.

Las demandas eléctricas estimadas son las siguientes:

- **Consumo industrial: 20W/m² de superficie neta.**
- **Alumbrado público: luminarias 150 w.**

Total potencia demandada: 8 x 400 KVA= 3200 KVA

Por lo que se satisface plenamente la potencia demandada.

Línea de Baja Tensión: La canalización será toda subterránea y la distribución radial. La tensión será de 380 v entre fases y 220 v entre fases y neutro, que es la utilizada por la Empresa Suministradora. El tendido se realizará con cuatro cables unipolares conductores de Aluminio, tres de ellos de igual sección y el cuarto con una sección inmediatamente inferior a la de los anteriores. La tensión nominal de los cables será 0,6/1Kv. En el plano correspondiente se ha trazado la distribución más racional de estas líneas.

Para su cálculo se tendrá en cuenta la intensidad admisible así como que la caída de tensión en cada circuito sea inferior a la permitida por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Alumbrado Público:

Red de alumbrado público: La red subterránea de alimentación del alumbrado público es trifásica con neutro a 220/380 v, conectándose las lámparas, con su equipo de encendido a 220 v, entre fase y neutro. Se emplearán cables con cubierta y aislamiento de materiales termoplásticos especiales, con conductores de cobre y tensión nominal de 0,6/1 Kv. Las secciones de los cables vendrán determinadas en función de la intensidad admisible y la caída de tensión permitida que según Reglamento Electrotécnico Baja Tensión.

Para la reducción del consumo de energía, el encendido y apagado del alumbrado público se realizará mediante reloj astronómico. Así mismo teniendo en cuenta que durante la noche disminuye considerablemente el tráfico de vehículos y peatones, se instalarán dispositivos de reducción de flujo en cada luminaria, según exigencias municipales.

Centros de mando: Se ha previsto seis centros de mando (uno por cada centro) que se alimentan desde los cuadros generales de Baja Tensión de los centros de transformación para iluminación de viales. Para la iluminación de zonas verdes se establecerá en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Protección Eléctrica: Todos los circuitos de alimentación del alumbrado público irán protegidos a su salida de los centros de mandos por cortocircuitos fusibles calibrados. Con objeto de que una avería en una derivación a un punto de luz no repercuta en los demás del circuito, en los cofres de protección de poliéster reforzado situados en la base de todos los báculos, se colocarán fusibles de cartucho calibrados. Así mismo todos los báculos se pondrán a tierra mediante una pica de acero cobreado de 2 m. de longitud y 14 mm. de diámetro mínimo con cable de unión de Cu desnudo de 35 m/m².

Tipo de Luminarias, Potencia, Lámparas y Báculos: Dadas las características de la urbanización, así como la tipología de las edificaciones se ha optado por los siguientes tipos de luminarias:

- Columnas de 4 m. con lámparas de 150 W U.S. para las zonas verdes.
- Columnas de 9 m. con lámparas de 150 W U.S. para los viales del resto de la urbanización.

La disposición adoptada ha sido bilateral al tresbolillo, según se aprecia en el plano correspondiente. En la zona verde no se ha considerado la distribución ya que será objeto mas detallado en el Proyecto de Urbanización. La interdistancia de luminarias así como la potencia de las lámparas utilizadas vienen en función de la anchura del vial a iluminar y de la iluminación deseada.

5.4 Red de Gas

No se diseña red de gas, por carecer el municipio de Socuéllamos de suministro gasístico.

5.5 Red de Telecomunicaciones

Se dotará de las correspondientes infraestructuras para la alimentación de la red de telefonía a las distintas parcelas. En el plano correspondiente se define el trazado en planta de la red, así como la situación de las cámaras de registro y arquetas que serán necesarias para satisfacer la demanda prevista. Las canalizaciones proyectadas estarán constituidas por una serie de conductores de P.V.C. de 110, 63 y 40 mm. de diámetro, cuyo número vendrá determinado por el número de cables coaxiales, cuyo estudio será objeto en el Proyecto de Urbanización.

Basándonos en que el uso de la citada red será permanente por parte de las industrias implantadas, el coeficiente de línea a utilizar será de 2, por lo que el número de pares previsto para satisfacer la demanda en industrias así como en edificaciones en otros usos será aproximadamente de 400 pares. Todo el sistema de cámaras de registro, arquetas, cantidad y diámetro de cada una de las canalizaciones que albergan las líneas, se ajustará a lo dispuesto en el Manual editado por la Compañía Telefónica.

6. Desarrollo y Ejecución del Plan Parcial

6.1 Aprovechamiento Urbanístico

El Aprovechamiento Real del sector es el que resulta de la ordenación propuesta por el presente Plan Parcial, que no deberá superar las ocupaciones máximas fijadas en el planeamiento municipal.

7. Aprovechamiento correspondiente a la administración.

El 10% del aprovechamiento tipo corresponderá al Ayuntamiento en concepto de la participación pública en las plusvalías generadas por la acción pública urbanística.

Se muestran en planos de ordenación las reservas de terreno correspondientes al citado 10% del aprovechamiento tipo.

8. Análisis del tráfico y de la movilidad.

La densidad del tráfico prevista es moderada, dada la densidad y situación del sector. Nos encontramos en unos terrenos situados en vías de tránsito con carácter mixto (urbano-interurbano), donde no tendrá influencia ningún tráfico de origen residencial, sino económico.

9. Análisis económico preliminar.

La ejecución de este Plan Parcial será realizada por la sociedad mercantil Proyectos Industriales de la Mancha s.l., en régimen de gestión indirecta, comprometiéndose los fondos de esta entidad para su definitiva ejecución, de acuerdo con lo planteado en la proposición jurídico-económica.

Estos gastos se repercutirán posteriormente a los propietarios del ámbito, de acuerdo con los mecanismos previstos en el ordenamiento jurídico.

10. Plan de etapas.

Se plantea una única etapa de ejecución dividida en tres fases.

1ª Fase.- Movimiento de tierras, zanjeo y trazado de red de alcantarillado.

6 meses desde concesión de licencia.

2ª Fase.- Aporte de zahorras, aceras con bordillo, canalizaciones para las diferentes instalaciones, red de agua potable.

Desde los 6 meses hasta los 12 meses desde concesión de licencia

3ª Fase.- Alumbrado público.

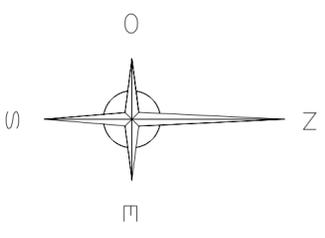
Asfaltado.

Señalización vertical y horizontal.

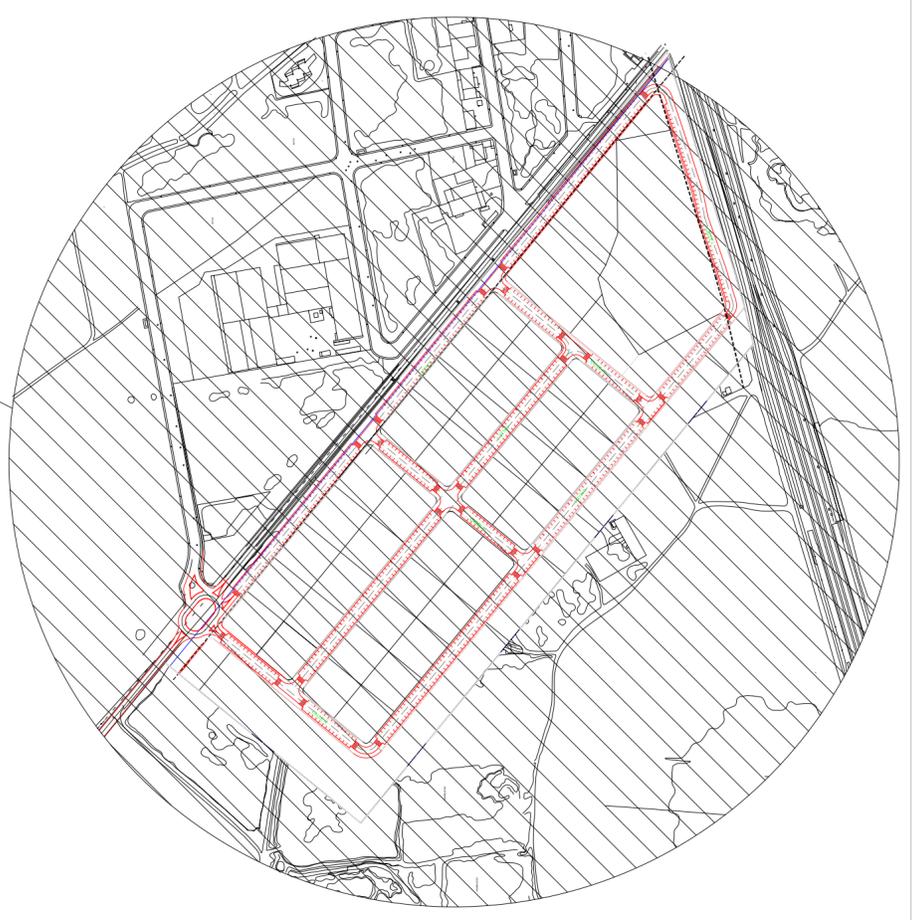
Desde los 12 meses hasta los 18 meses desde concesión de licencia

El técnico redactor.

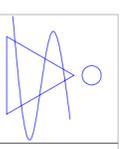
Fdo. Juan Sebastián Collado Almansa
Ingeniero Industrial.



ZONA DE ACTUACIÓN



Escala
1:5000



Escala
1:10000

PLAN PARCIAL POLIGONO INDUSTRIAL I-1
PARQUE EMPRESARIAL SAN CRISTOBAL

POLIGONO INDUSTRIAL I-1
MARGEN IZQUIERDO DE LA CARRETERA CM-3111 SOCUELLAMOS (C. Real)

PROMOTOR: PROYECTOS INDUSTRIALES DE LA MANCHA
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

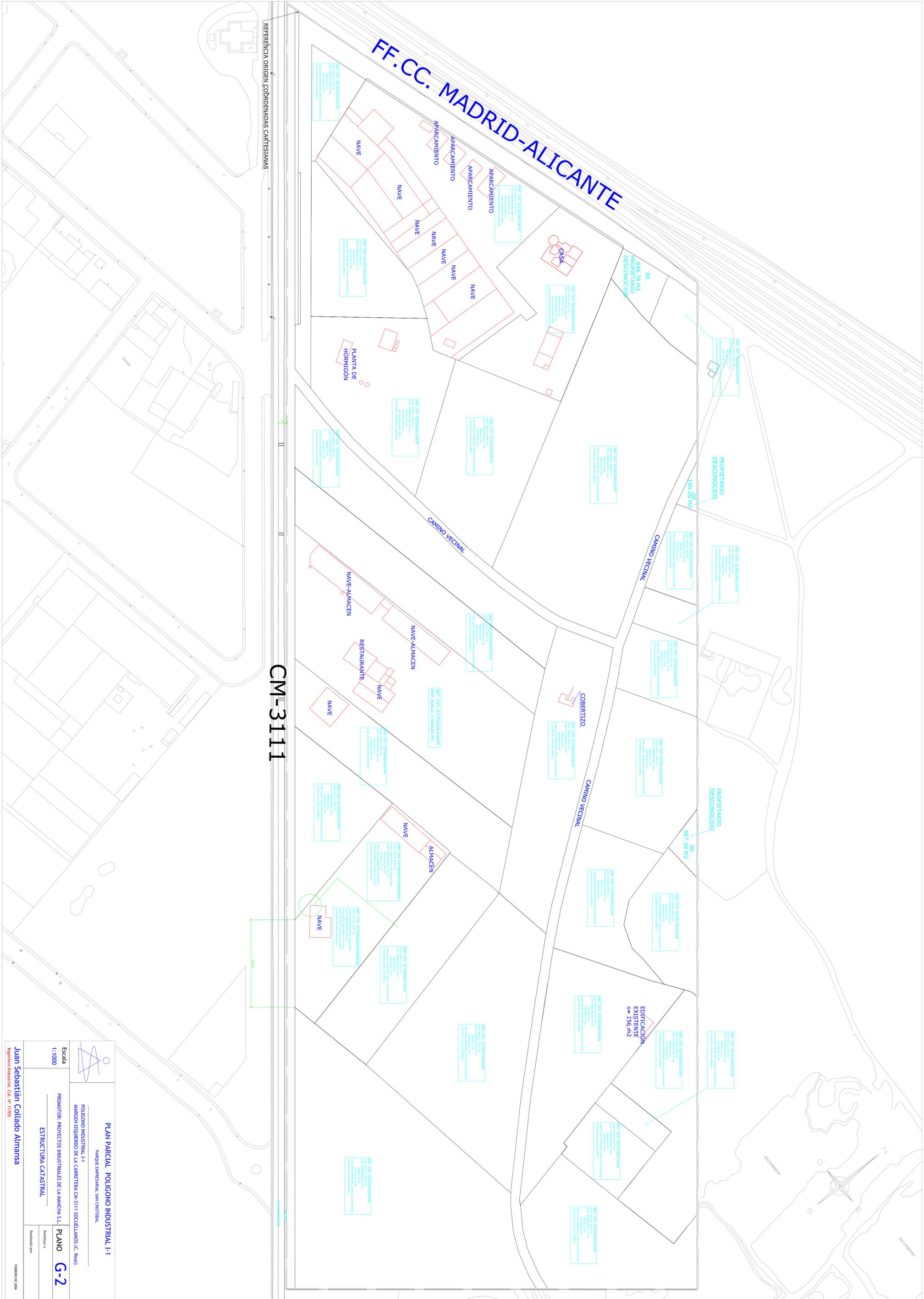
PLANO **G-1**

Sustituye a
Sustituido por

Juan Sebastián Collado Almansa
Ingeniero Industrial. Col. Nº 11703

FEBRERO DE 2006

Escala
1:10000

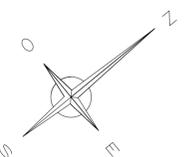


CM-3111

FF.CC. MADRID-ALICANTE

REFERENCIA ORIGEN COORDENADAS CARTESIANAS

<p>PLAN PARCIAL POLIGONO INDUSTRIAL I-1</p> <p>PARQUE EMPRESARIAL SAN CRISTOBAL</p> <p>POLIGONO INDUSTRIAL I-1</p> <p>MARGEN IZQUIERDO DE LA CARRETERA CM-3111 SOCIEDAD LAMOS (C. Real)</p>	
<p>Escala</p> <p>1:1000</p>	<p>PROMOTOR: PROYECTOS INDUSTRIALES DE LA MANCHA S.L.</p> <p>ESTRUCTURA CATASTRAL</p>
<p>Juan Sebastián Collado Almanza</p> <p>Ingeniero Industrial, Col. N° 17103</p>	<p>PLANO</p> <p>G-2</p> <p>Febrero de 2006</p>



LÍMITE DEL SECTOR
ÁREA= 179654.57 m²



PLAN PARCIAL POLIGONO INDUSTRIAL I-1

PARQUE EMPRESARIAL SAN CRISTÓBAL

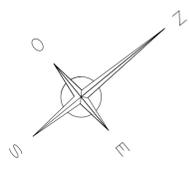
POLIGONO INDUSTRIAL I-1
MARGEN IZQUIERDO DE LA CARRETERA CM-3111 SOCIEDAD S.A. (C. Real)

Escala 1:1000

PROMOTOR: PROYECTOS INDUSTRIALES DE LA MANCIVA S.L.

PLAN DE TOPOGRAFÍA I
ALTIMETRÍA Y CURVAS DE NIVEL

Juan Sebastián Collado Almanza
Ingeniero Industrial, Col. N° 17103

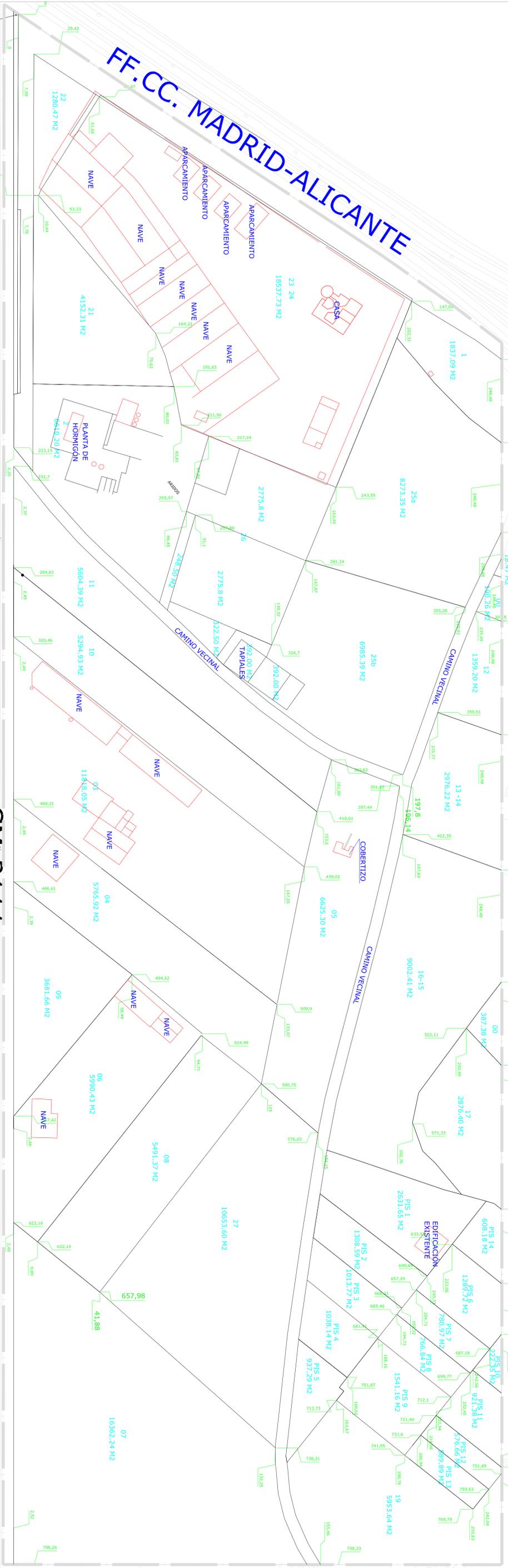


LIMITE DEL SECTOR
AREA= 17965457 m²

FF.CC. MADRID-ALICANTE

CM-3111

REFERENCIA ORIGEN COORDENADAS CARTESIANAS



PLAN PARCIAL POLIGONO INDUSTRIAL I-1

PARK DE EMPRESAS SAN CEBRIÁN

POLIGONO INDUSTRIAL I-1
MARGEN IZQUIERDO DE LA CARRETERA CM-3111 SOCIEDADAMOS (C. Real)

PROMOTOR: PROYECTOS INDUSTRIALES DE LA MANCHA S.L.

PLAN TOPOGRAFIA II
REFERENCIAS CARTESIANAS
SUPERFICIES TOPOGRAFICAS

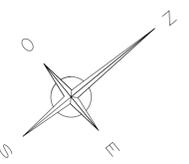
Juan Sebastián Collado Almansa

Ingeniero Industrial, Col. N.º 1703

Escala
1:1000

PLANO
G-4

Fecha: 2009

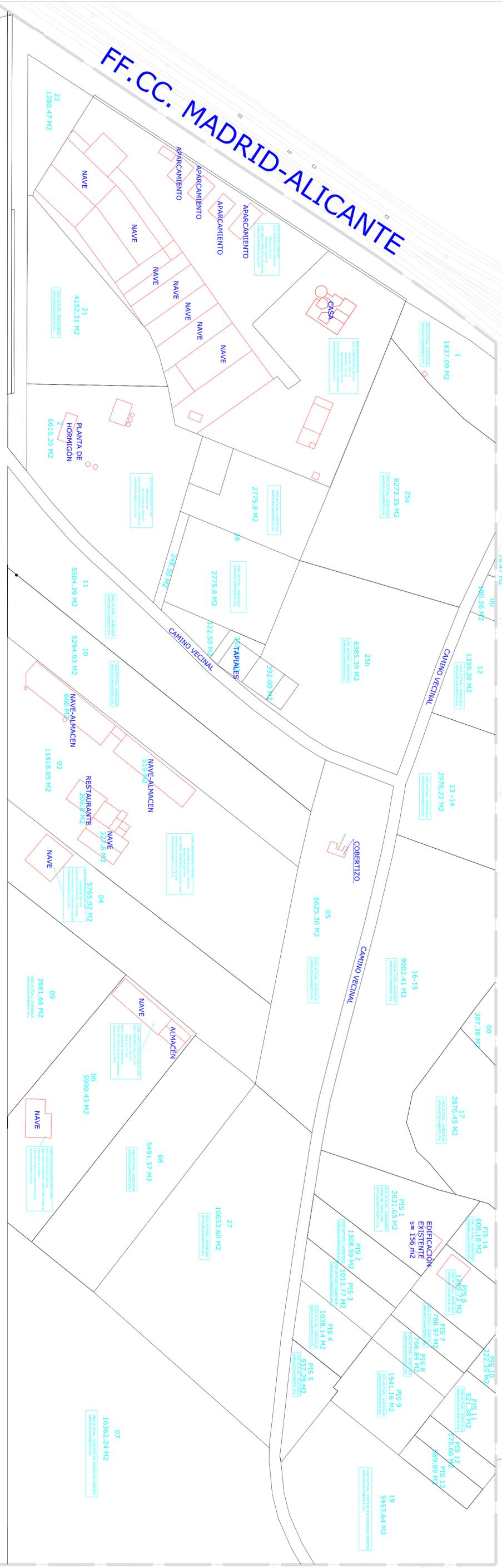


LIMITE DEL SECTOR
AREA= 17965457 m2



FF.CC. MADRID-ALICANTE

REFERENCIA ORIGEN COORDENADAS CARTESIANAS



CM-3111

PLAN PARCIAL POLIGONO INDUSTRIAL I-1

PARRQUE EMPRESARIAL SAN CROSTOBAL

POLIGONO INDUSTRIAL I-1
MARGEN IZQUIERDO DE LA CARRETERA CM-3111 SOCIEDAD S.L. (C. Real)

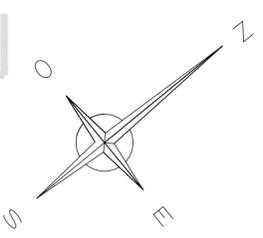
Escala 1:1000

PROMOTOR: PROYECTOS INDUSTRIALES DE LA MANCHA S.L. **PLANO G-5**

USOS Y APROVECHAMIENTOS ACTUALES

Juan Sebastián Collado Almanza
Ingeniero Industrial, Col. N.º 1703

FEBRERO DE 2008



LIMITE DEL SECTOR
 AREA = 179654,57 m2

PLAN PARCIAL POLIGONO INDUSTRIAL I-1
 PARQUE EMPRESARIAL SAN CRISTOBAL
 POLIGONO INDUSTRIAL I-1
 MARGEN IZQUIERDO DE LA CARRETERA CM-3111 SOCUELLAMOS (C. Real)

ESCALA 1:2000
 PROMOTOR: PROYECTOS INDUSTRIALES DE LA MANCHA S.L.
 CLASIFICACIÓN SUELO VIGENTE
 PLANO G-7
 SUSTITUYE a
 SUSTITUIDO por

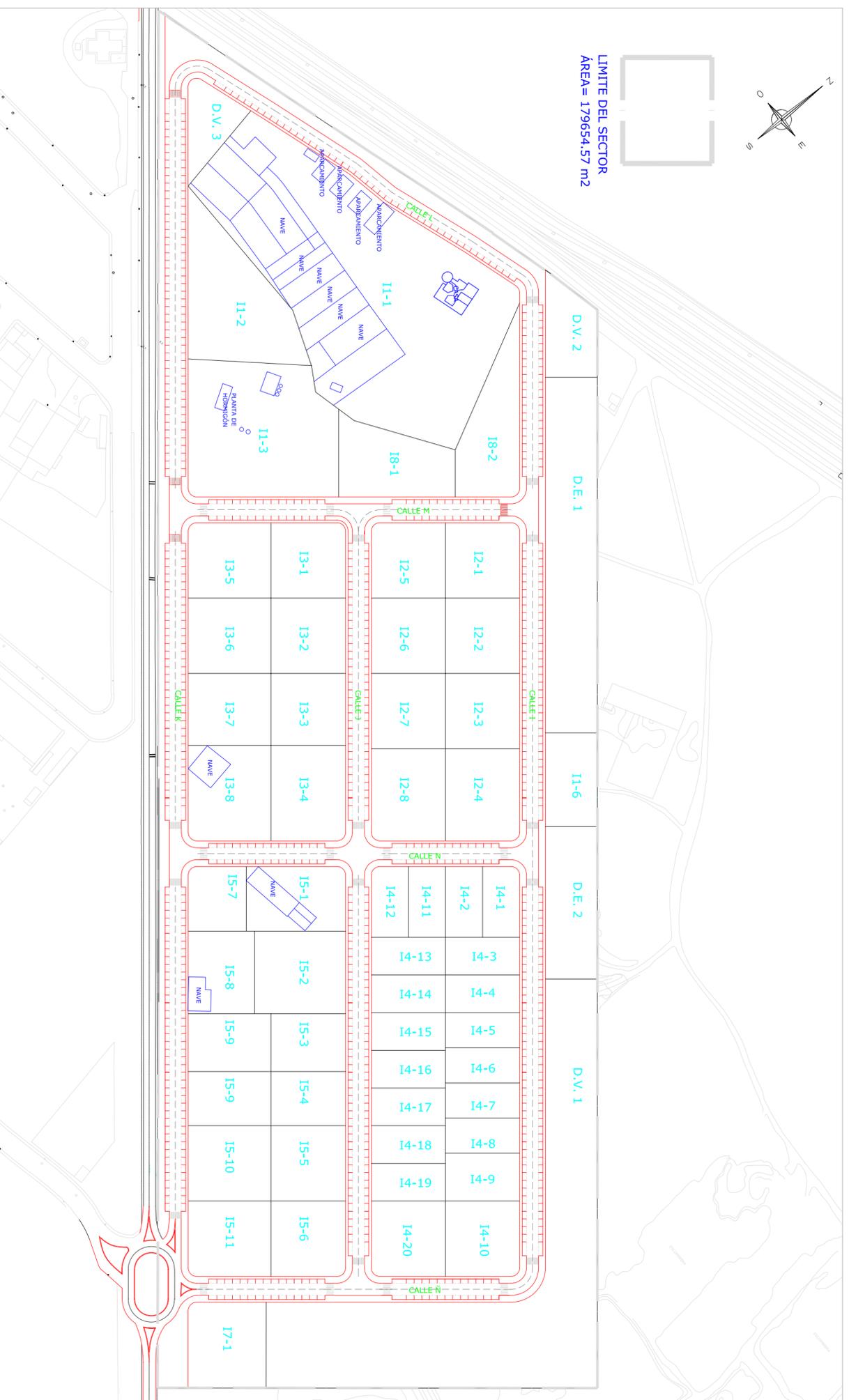
Juan Sebastián Collado Almansa
 Ingeniero Industrial. Col. Nº 11703
 FEBRERO DE 2004

SUPERFICIES DE PARCELAS

PARCELA N°	SUPERFICIE PARCELA	CUBIERTURA MÁXIMA	APROVECHAMIENTO
11-1	18611.33 m2	65% m2/m2 pavc. bruto	18611.33 m2
11-2	3759.98 m2	65% m2/m2 pavc. bruto	3759.98 m2
11-3	6191.97 m2	65% m2/m2 pavc. bruto	6191.97 m2
12-1	1894.88 m2	75% m2/m2 pavc. bruto	1894.88 m2
12-2	1900.33 m2	75% m2/m2 pavc. bruto	1900.33 m2
12-3	1900.33 m2	75% m2/m2 pavc. bruto	1900.33 m2
12-4	1900.28 m2	75% m2/m2 pavc. bruto	1900.28 m2
12-5	1894.88 m2	75% m2/m2 pavc. bruto	1894.88 m2
12-6	1900.33 m2	75% m2/m2 pavc. bruto	1900.33 m2
12-7	1900.33 m2	75% m2/m2 pavc. bruto	1900.33 m2
12-8	1900.28 m2	75% m2/m2 pavc. bruto	1900.28 m2
13-1	1909.96 m2	75% m2/m2 pavc. bruto	1909.96 m2
13-2	1915.31 m2	75% m2/m2 pavc. bruto	1915.31 m2
13-3	1829.27 m2	75% m2/m2 pavc. bruto	1829.27 m2
13-4	2417.05 m2	75% m2/m2 pavc. bruto	2417.05 m2
13-5	1909.96 m2	75% m2/m2 pavc. bruto	1909.96 m2
13-6	1915.31 m2	75% m2/m2 pavc. bruto	1915.31 m2
13-7	1829.27 m2	75% m2/m2 pavc. bruto	1829.27 m2
13-8	2674.82 m2	75% m2/m2 pavc. bruto	2674.82 m2
14-1	883.94 m2	100% m2/m2 pavc. bruto	883.94 m2
14-2	891.06 m2	100% m2/m2 pavc. bruto	891.06 m2
14-3	950.08 m2	100% m2/m2 pavc. bruto	950.08 m2
14-4	950.10 m2	100% m2/m2 pavc. bruto	950.10 m2
14-5	950.12 m2	100% m2/m2 pavc. bruto	950.12 m2
14-6	950.12 m2	100% m2/m2 pavc. bruto	950.12 m2
14-7	950.03 m2	100% m2/m2 pavc. bruto	950.03 m2
14-8	950.09 m2	100% m2/m2 pavc. bruto	950.09 m2
14-9	950.08 m2	100% m2/m2 pavc. bruto	950.08 m2
14-10	942.61 m2	100% m2/m2 pavc. bruto	942.61 m2
14-11	949.53 m2	100% m2/m2 pavc. bruto	949.53 m2
14-12	891.31 m2	100% m2/m2 pavc. bruto	891.31 m2
14-13	883.74m2	100% m2/m2 pavc. bruto	883.74m2
14-14	950.18 m2	100% m2/m2 pavc. bruto	950.18 m2
14-15	950.23 m2	100% m2/m2 pavc. bruto	950.23 m2
14-16	950.16 m2	100% m2/m2 pavc. bruto	950.16 m2
14-17	950.17 m2	100% m2/m2 pavc. bruto	950.17 m2
14-18	950.17 m2	100% m2/m2 pavc. bruto	950.17 m2
14-19	950.23 m2	100% m2/m2 pavc. bruto	950.23 m2
14-20	950.14 m2	100% m2/m2 pavc. bruto	950.14 m2
14-21	949.70 m2	100% m2/m2 pavc. bruto	949.70 m2
14-22	942.29 m2	100% m2/m2 pavc. bruto	942.29 m2
15-1	2178.12 m2	75% m2/m2 pavc. bruto	2178.12 m2
15-2	2550.24 m2	75% m2/m2 pavc. bruto	2550.24 m2
15-3	1469.64 m2	75% m2/m2 pavc. bruto	1469.64 m2
15-4	1377.25 m2	75% m2/m2 pavc. bruto	1377.25 m2
15-5	1915.12 m2	75% m2/m2 pavc. bruto	1915.12 m2
15-6	1908.88 m2	75% m2/m2 pavc. bruto	1908.88 m2
15-7	1267.44 m2	75% m2/m2 pavc. bruto	1267.44 m2
15-8	1859.27 m2	75% m2/m2 pavc. bruto	1859.27 m2
15-9	1625.51 m2	75% m2/m2 pavc. bruto	1625.51 m2
15-10	1523.81 m2	75% m2/m2 pavc. bruto	1523.81 m2
15-11	1915.12 m2	75% m2/m2 pavc. bruto	1915.12 m2
15-12	1908.88 m2	75% m2/m2 pavc. bruto	1908.88 m2
16-1	1658.29 m2	75% m2/m2 pavc. bruto	1658.29 m2
17-1	2266.23 m2	75% m2/m2 pavc. bruto	2266.23 m2
18-1	2551.22 m2	75% m2/m2 pavc. bruto	2551.22 m2
18-2	2632.60 m2	75% m2/m2 pavc. bruto	2632.60 m2
TOTAL	111399.57m2		111399.57m2

SUPERFICIES DE CESION

PARCELA N°	SUPERFICIE EDIFICABLE
DE-1	6291.28 m2
DE-2	2697.08 m2
DV-1	15470.24 m2
DV-2	1553.28 m2
DV-3	963.41 m2
VIALES	41279.71 m2
TOTAL	68255.00 m2



PLAN PARCIAL POLIGONO INDUSTRIAL I-1
PARQUE EMPRESARIAL SAN CRISTOBAL

POLIGONO INDUSTRIAL I-1
MARGEN IZQUIERDO DE LA CARRETERA CM-3111 SOCUELLAMOS (C. Real)

PROMOTOR: PROYECTOS INDUSTRIALES DE LA MANCHA S.L.

Escala 1:2000

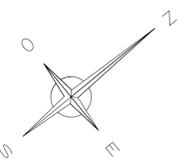
APROVECHAMIENTOS

PLANO G-11

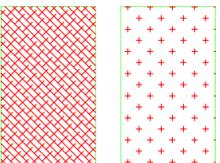
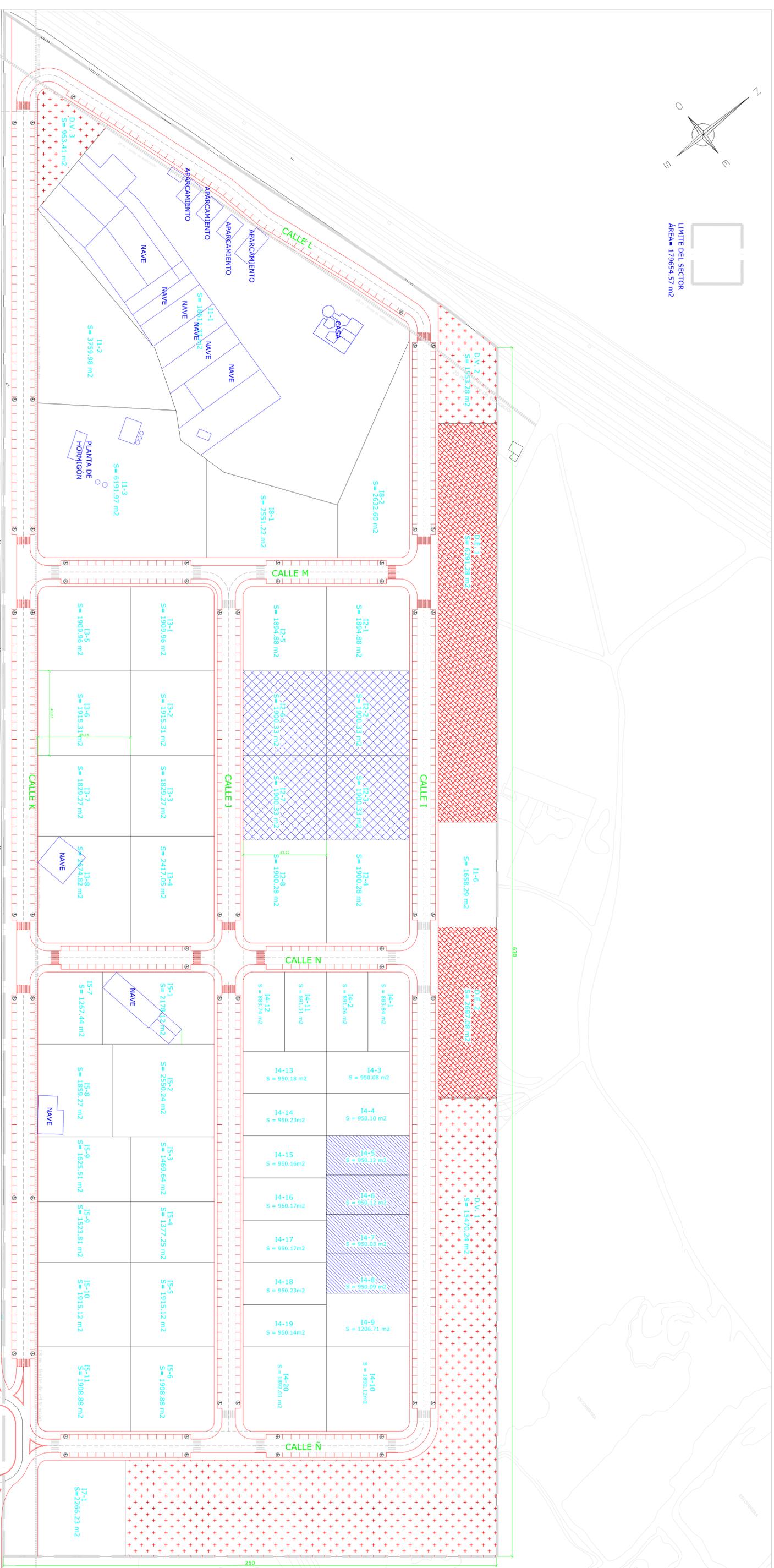
Sustituye a _____
Sustituido por _____

Juan Sebastián Collado Almansa
Ingeniero Industrial. Col. N° 11703

FEBRERO DE 2006



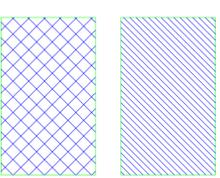
LIMITE DEL SECTOR
 AREA = 179654.57 m²



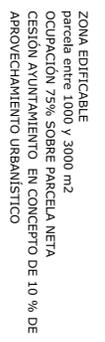
ZONA VERDE



ZONA EDIFICABLE DOTACIONAL



ZONA EDIFICABLE
 parcela menor de 1000 m²
 OCUPACION 100% SOBRE PARCELA NETA
 CESION AVIJUNTAMIENTO EN CONCEPTO DE 10% DE
 APROVECHAMIENTO URBANISTICO



ZONA EDIFICABLE
 parcela entre 1000 y 3000 m²
 OCUPACION 75% SOBRE PARCELA NETA
 CESION AVIJUNTAMIENTO EN CONCEPTO DE 10 % DE
 APROVECHAMIENTO URBANISTICO

APARCAMIENTO MINUSVALIDOS

APARCAMIENTO (dimensiones minimas 4.5 m x 2.5 m)
 TOTAL PLAZAS DE APARCAMIENTO: 940 UD

PLAN PARCIAL POLIGONO INDUSTRIAL I-1

PARQUE EMPRESARIAL SAN CROTBAL

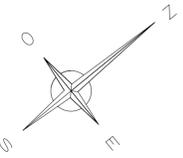
POLIGONO INDUSTRIAL I-1
 MARGEN IZQUIERDO DE LA CARRETERA CM-3111 SOCIEDAD S.A. (C. Real)

PROMOTOR: PROYECTOS INDUSTRIALES DE LA MANCIFA S.L.

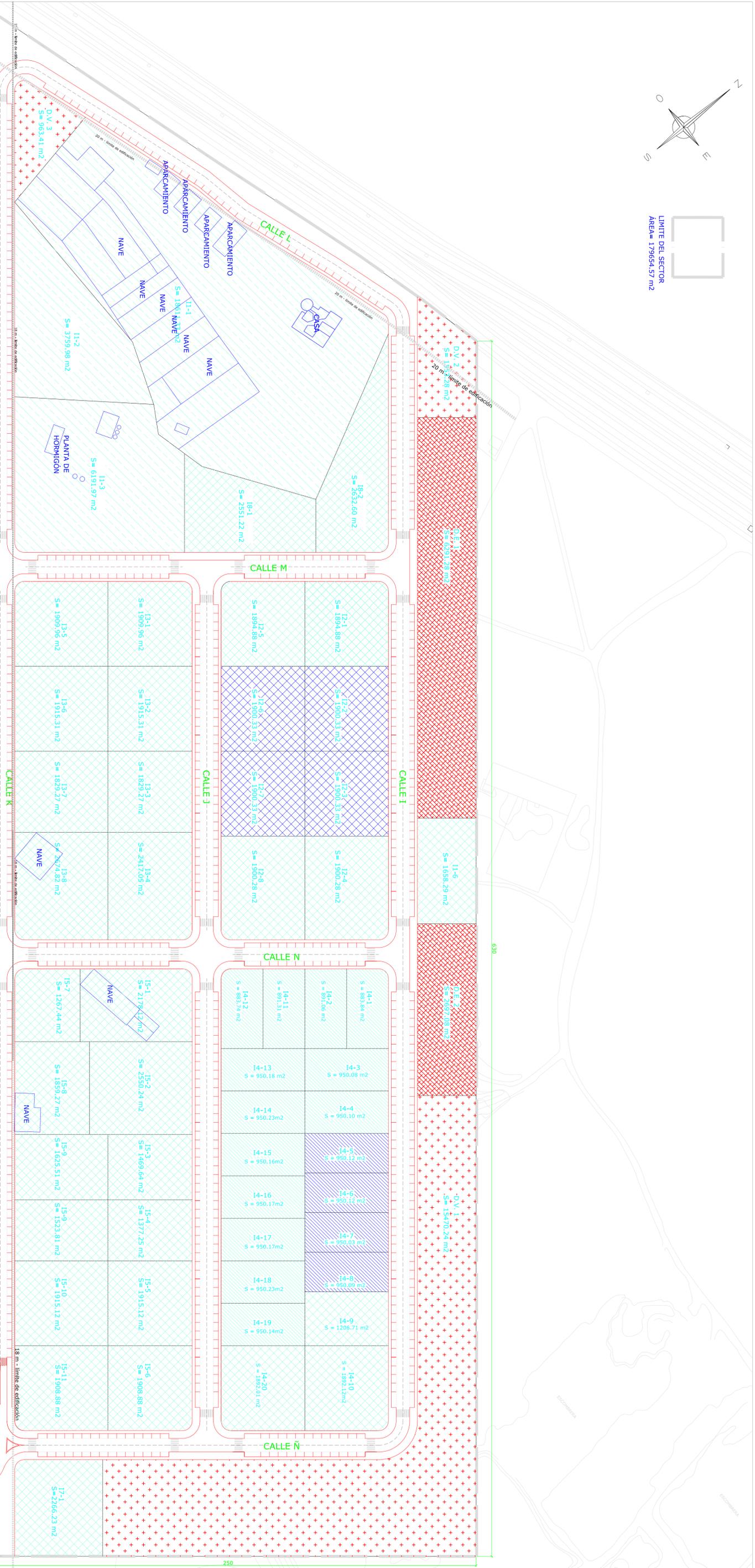
DOTACIONES PUBLICAS
 APARCAMIENTOS

Escala 1:1000
 PLANO G-12
 Febrero de 2009

Juan Sebastián Collado Almanza
 Ingeniero Industrial, Col. N° 17103



LIMITE DEL SECTOR
AREA = 179654,57 m²



ZONA EDIFICABLE
Parcela menor de 1000 m²
OCUPACIÓN 100% SOBRE PARCELA NETA

ZONA EDIFICABLE
Parcela mayor de 3000 m²
OCUPACIÓN 65% SOBRE PARCELA NETA

ZONA EDIFICABLE
Parcela entre 1000 y 3000 m²
OCUPACIÓN 75% SOBRE PARCELA NETA

ZONA EDIFICABLE
Parcela menor de 1000 m²
OCUPACIÓN 100% SOBRE PARCELA NETA
CESIÓN AVUNTAMIENTO URBANÍSTICO

ZONA EDIFICABLE
Parcela entre 1000 y 3000 m²
OCUPACIÓN 75% SOBRE PARCELA NETA
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

ZONA EDIFICABLE
Parcela menor de 1000 m²
OCUPACIÓN 100% SOBRE PARCELA NETA
CESIÓN AVUNTAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN PARCIAL POLIGONO INDUSTRIAL I-1
PARQUE EMPRESARIAL SAN CRISTÓBAL
POLIGONO INDUSTRIAL I-1
MARGEN IZQUIERDO DE LA CARRETERA CM-3111 SOCIEDAD LAMOS (C. Real)

PROMOTOR: PROYECTOS INDUSTRIALES DE LA MANCIVA S.L.

Escala 1:1000

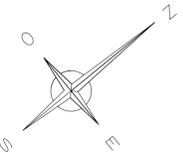
DELIMITACIÓN, AMBITO Y CLASIFICACIÓN PROPUESTA

ZONIFICACIÓN

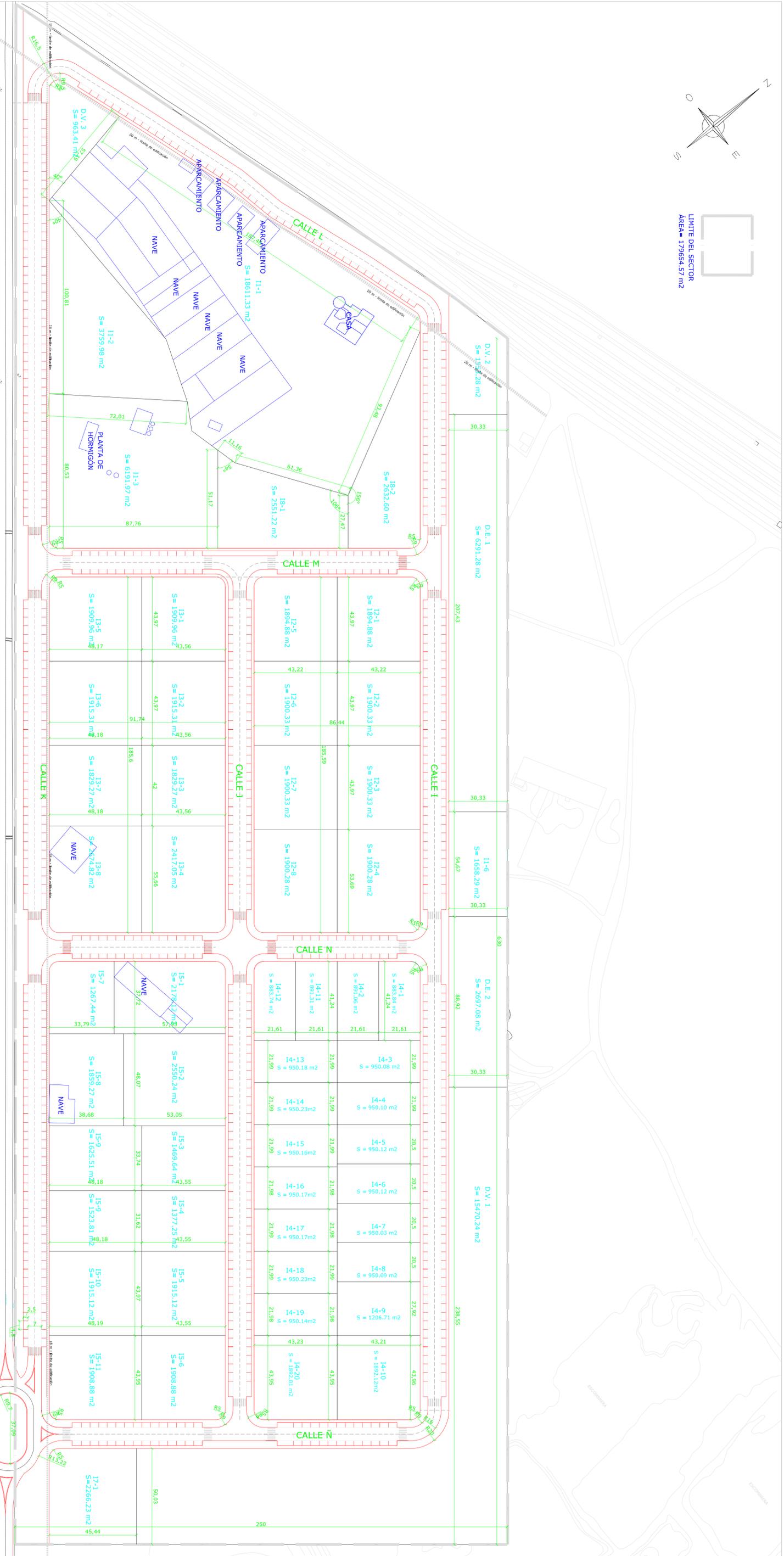
Juan Sebastián Collado Almanza
Ingeniero Industrial, Col. N° 17103

PLANO G-8

Fecha: 15 de febrero de 2009



LIMITE DEL SECTOR
AREA = 179654,57 m²



PLAN PARCIAL POLIGONO INDUSTRIAL I-1

PARRQUE EMPRESARIAL SAN CRISTOBAL

POLIGONO INDUSTRIAL I-1
MARGEN IZQUIERDO DE LA CARRETERA CM-3111 SOCIETUAMOS (C. Real)

PROMOTOR: PROYECTOS INDUSTRIALES DE LA MANCQA S.L.

ORDENACION ACOTADA

PLANO
G-9

Escala
1:1000

Juan Sebastián Collado Almanza
Ingeniero Industrial, Col. N° 1703