

# MODIFICACIÓN PUNTUAL

DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE  
SOCUÉLLAMOS, RELATIVAS AL AUMENTO DE ALTURA MÁXIMA DE  
EDIFICACIÓN DE UNA PARCELA UBICADA EN LA CALLE SAN ANTÓN  
NÚMEROS 2 Y 4, SOBRE LA QUE SE UBICAN LAS BODEGAS LORETO



**Solicitante**

S.A.T. 3888 VIRGEN DE LORETO

**Situación**

CI San Antón, 2-4  
Socuéllamos (Ciudad Real)

**Fecha**

Noviembre de 2.014



**Ref. Proyecto**

01.01.11.2014

**JUAN PABLO GARCÍA GÓMEZ**

Arquitecto - nº 10.712 COACM

Paseo de los Mártires 33, Bloq. I \_ 2º C – 13.630 – Socuéllamos (C.Real) - Tfnos 926 539 406 / 653 358 953  
e-m@il: [jpa@jpgestudio.es](mailto:jpa@jpgestudio.es) – web: [www.jpgestudio.es](http://www.jpgestudio.es)



**Control de contenido de proyecto:**

**I. MEMORIA**

1. INTRODUCCIÓN
2. ANTECEDENTES
3. AUTOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
4. MEMORIA INFORMATIVA
5. PLANOS DE INFORMACIÓN
6. MEMORIA JUSTIFICATIVA
7. PLANOS DE ORDENACIÓN

**II. PLANOS**

**III. ANEXOS**

Anexo 1 – Documentación catastral



## I. MEMORIA

### 1. INTRODUCCIÓN

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Socuéllamos fueron aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real en sesión de 4 de febrero de 1998.

Entre otras cuestiones, la Norma tiene por objeto la ordenación urbanística del territorio estableciendo las condiciones mínimas que regulan el proceso de edificación, garantizando que dicho proceso se lleve a cabo de forma coherente y armónica, de acuerdo con la ordenación propuesta en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. Siendo su ámbito territorial la totalidad del término municipal de Socuéllamos.

### 2. ANTECEDENTES

El presente documento, referente a la Modificación Puntual de Las Normas Subsidiarias de Socuéllamos en Tema de alturas máximas, en el ámbito de Casco, se redacta por iniciativa de S.A.T. 3888 VIRGEN DE LORETO con domicilio en c/ San Antón 4 y CIF F-13011358, en Socuéllamos (C. Real).

### 3. AUTOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El documento de Modificación de Planeamiento ha sido redactado por D. Juan Pablo García Gómez, arquitecto colegiado nº 10.712 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

### 4. MEMORIA INFORMATIVA

#### 4.1 MARCO NORMATIVO

##### 4.1.1 Legislación aplicable

- NNS de Socuéllamos de 4 de febrero de 1998.
  - o En esta Norma se establecen de manera general la ordenación urbanística del territorio de Socuéllamos, estableciendo las condiciones mínimas que regulan el proceso de edificación, garantizando que dicho proceso se lleve a cabo de forma coherente y armónica.
- Ordenanza Municipal de vertidos a la red general de saneamiento de Socuéllamos.



- El objeto de la presente norma se trata de la creación de un marco legal de regulación de los bienes y recursos ambientales susceptibles de ser gestionados por la Administración Local.
- Ordenanza Municipal de Protección Ambiental
  - La presente Norma tiene por objeto la regulación de los vertidos de aguas residuales de carácter doméstico e industrial, dirigida principalmente a la protección del medio ambiente.

#### Instrumentos de ordenación territorial vigente

- Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio).
  - Esta ley regula las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con el suelo en todo el territorio estatal. Asimismo, establece las bases económicas y medioambientales de su régimen jurídico, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en la materia.
- 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.
  - La presente Ley tiene por objeto la regulación del territorio y de la utilización del suelo para su aprovechamiento urbanístico en Castilla-La Mancha.

#### 4.2 CARTOGRAFÍA Y FUENTES

Para la redacción de la presente Modificación Puntual se tiene en cuenta la cartografía del Planeamiento Urbanístico existente en el municipio.

Por otro lado, se tiene en cuenta los datos catastrales de la parcela en cuestión.

#### 4.3 ANÁLISIS DEL TERRITORIO

##### 4.3.1 Encuadre territorial

Se trata de una parcela que comprende un área situada en el extremo norte de la localidad, delimitada por la calle San Antón y Camino de la Mota.

La parcela está situada, atendiendo al planeamiento del municipio, en Zona de Casco.

Según datos catastrales, la superficie del suelo asciende a 9.417 m<sup>2</sup>.



#### 4.3.2 Ámbito del Plan

El ámbito de intervención de la presente Modificación Puntual de Normas Subsidiarias se corresponde con la parcela sita en la calle San Antón, con número de policía 2-4 y Referencia Catastral 7997001WJ1479N0001AB, destinada a bodega.

#### 4.3.3 Medio Físico

La parcela se halla rodeada por edificaciones de tipo dotacional, residencial y por suelo no urbano, no existiendo en las proximidades áreas de conservación especial.

En la actualidad, se encuentra implantada en la parcela una bodega.

Se trata de una parcela sin elevaciones apreciables, rodeada de vegetación en la medianera entre la bodega y las edificaciones residenciales.

#### 4.3.4 Afecciones

No existen afecciones sectoriales sobre la parcela.

#### 4.3.5 Otra Información Relevante

No se conocen circunstancias diferentes que puedan condicionar las decisiones de ordenación.

### 4.4 ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO

En la parcela existe una industria afincada, que tiene su actividad en la elaboración, almacenaje y venta de vino.

Con un avance cada día mayor, por parte de la industria, en la comercialización de sus productos y el uso de maquinaria de mayor tamaño y mayores necesidades de espacio, se ha llegado un punto en el que la bodega instalada en la parcela estudiada, necesita una mayor altura de edificación.

Los parámetros de edificabilidad y tipo de industria asignado por las Normas Subsidiarias a la parcela en cuestión, imposibilitan la creación de naves de mayor altura.

Dado el uso del suelo actual sobre el que está construida la bodega, se imposibilita la creación de nuevas construcciones generando un detrimento en el producto final y las capacidades de negocio de la bodega.

Por otra parte, se estima que el cambio de uso del suelo, aporta beneficios directos a la bodega, permitiendo un mayor crecimiento y expansión. Además, crea una impulsión económica en el municipio, por la necesidad de mano de obra, y la posibilidad de negocio que crea en la zona una bodega de mayor volumen.

Atendiendo al Artículo 70.3 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, durante los anteriores cinco años a la iniciación de este trámite, la propiedad de la parcela a pertenecido a:

- S.A.T. 3888 VIRGEN DE LORETO con domicilio en c/ San Antón 4 y CIF F-13011358



#### 4.5 MEDIO URBANO

##### 4.5.1 Estructura de la propiedad

La parcela inicial, tal como viene reflejada en los planos de las vigentes N.N.S.S., comprende un área situada en el extremo norte de la localidad, delimitada por la calle San Antón y Camino de la Mota.

##### 4.5.2 Infraestructuras

En ella se encuentran 3 naves para elaboración, almacenaje y venta de vino, con un total de 2.473 m<sup>2</sup>.

Además se encuentran 13 depósitos exteriores para almacenamiento de vino

##### 4.5.3 Edificación y Usos del Suelo Actualmente

Atendiendo a las Normas Subsidiarias, según Título II, Capítulo II, Artículo 82 (Uso industrial):  
"Corresponden a aquellas actividades encaminadas a la obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

Categorías:

A efectos de su clasificación y categorías se utiliza la potencia instalada en caballos de vapor (CV) (En cuya potencia no se incluirán las instalaciones de aire acondicionado, extractores de aire, generadores de calor, ascensor y montacargas, así como herramientas portátiles de potencia menor a 1/3 CV y hasta el número de 4, la superficie construida total, así como la producción de ruidos, medida como intensidad de sonido, a una distancia de 1 m. de los muros exteriores, o en el domicilio del vecino más afectado, y expresada en decibelios. El uso de industrias se clasifican en dos categorías:

- a) Categoría 1ª.- Pequeña industria o industria de servicios, que en determinadas situaciones puede ser compatible con el uso de viviendas.
- b) Categoría 2ª. Industria en general.

A efectos de ubicación del uso industrial se consideran dos situaciones:

- a) Situación 1ª – En naves o edificios independientes pero anejos a edificios de viviendas y otros usos, en patios de manzanas o parcela interior del edificio de otro uso.
- b) Situación 2ª – En zonas industriales.

Incompatibilidad entre categorías y Situaciones:

A efectos de situación se establecen las siguientes limitaciones:

a) Categoría 1ª		
En situación	1º	2º
Sup. Mínima y máxima (m <sup>2</sup> )	0-600	SIN LIMITACIÓN
Potencia máxima (CV)	20	SIN LIMITACIÓN



Nivel sonoro máximo 50 SIN LIMITACIÓN  
(decibelios)

b) Categoría 2ª

En situación	1ª	2ª
Sup. Mínima y máxima (m2)	PROHIBIDA	Más de 200 m2
Potencia máxima (CV)	PROHIBIDA	SIN LIMITACIÓN
Nivel sonoro máximo (decibelios)	PROHIBIDA	SIN LIMITACIÓN

*Uso de explotación e industria agropecuaria:*

*Las industrias o explotaciones agropecuarias solamente se permitirán en campo abierto, en suelo calificado como ni urbanizable y los tipos de construcción habrán de ser adecuados a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones en cuanto a ocupación que se fijan para el suelo no urbanizable.*

*Abastecimiento y suministro de agua:*

*En aquellos casos que una industria pretenda un suministro de agua subterránea de forma autónoma y separado de la red domiciliaria, requerirán autorización expresa de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.*

*Vertido y depuración de aguas residuales procedentes de la actividad industrial:*

*Con respecto al vertido y depuración de aguas residuales procedentes de la actividad industrial de forma autónoma y separado de la red domiciliaria requerirán autorización expresa de la Confederación Hidrográfica del Guadiana."*

Para una parcela en Casco Urbano (como está calificada esta parcela), se permite el uso industrial de Categoría 1ª- Situación 2º, disponiendo de las siguientes limitaciones:

Categoría 1ª. – Pequeña industria o industria de servicios, que en determinadas situaciones puede ser compatible con el uso de viviendas.

Sup. Mínima y máxima (m2)	SIN LIMITACIÓN
Potencia máxima	SIN LIMITACIÓN
Nivel sonoro máximo	SIN LIMITACIÓN
Altura de la edificación	B +1 7,50m.

4.6 PLANEAMIENTO VIGENTE

Para la parcela, el planeamiento vigente estipula que el uso predominante es el de vivienda en 1ª y 2ª categoría, siendo tolerado los usos de garajes, talleres artesanos, hostelería, comercio, almacén, espectáculos, oficinas, industrias en 1ª categoría, deportivo, sanitario, cultural, religioso, salas de reunión y zonas verdes.



El uso de explotación de ganado de cerda y ganadera extensiva es incompatible en esta parcela.

En el apartado anterior se ha reseñado las limitaciones que el planeamiento vigente impone en la parcela estudiada para el uso industrial de Categoría 1º.

#### 4.7 PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN O EN EJECUCIÓN

Atendiendo al actual planeamiento en tramitación (Plan de Ordenación Municipal), en la Sección 6, Clave 6: Industrial, la parcela en cuestión pasa a ser de tipo industrial de 3ª Categoría Exenta, con las siguientes características:

##### Grado 3º. Nave exenta

Corresponde a instalaciones sobre parcela de gran superficie y baja ocupación de solar, capaces de alojar edificaciones exentas con amplias zonas libres de servicios o ajardinadas

##### Grado 3º. Nave exenta

<u>Parcela mínima</u>	3.000 m2s
<u>Frente mínimo de parcela</u>	24 metros
<u>Long. Máxima de edificación</u>	80 metros
<u>Alineaciones</u>	Libres dentro de la parcela, debiendo respetar los retranqueos mínimos establecidos.
<u>Retranqueos</u>	Frente de parcela: 6 metros Resto de linderos y testero: 5 metros *En obras de rehabilitación y reforma el retranqueo mínimo será el existente si es menor a los anteriores.
<u>Ocupación máxima</u>	65% Se admitirá una entreplanta de superficie no superior al treinta 30% de la superficie construible destinada a actividades de almacén o administrativas al servicio de la instalación.
<u>Superficie máxima construible</u>	0,75 m2/m2
<u>Altura máxima de la edificación</u>	15 metros



#### 4.8 DIAGNÓSTICO GENERAL DE LA MODIFICACIÓN. CONCLUSIONES

En la parcela estudiada observamos la existencia de una industria afincada en terreno urbano, concretamente la Bodega Loreto, facilitando la presente modificación puntual la ampliación de la misma.

En la actualidad la industria, según datos catastrales, tiene edificaciones por un total de 2.473 m<sup>2</sup>t, siendo la parcela de 9.417 m<sup>2</sup>., lo que supone una edificabilidad actual de 0,26 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

En el planeamiento en tramitación por parte del Ayuntamiento de Socuéllamos, se propone que la parcela sea de tipo industrial, de categoría 3ª.

Lo que se propone con esta modificación puntual es que en la parcela en cuestión, con uso predominante el residencial y permitiéndose el uso industrial de 1ª categoría, se amplíe la altura de edificación a 15 metros.

#### 5 PLANOS DE INFORMACIÓN

Se adjuntan planos de información.

#### 6 MEMORIA JUSTIFICATIVA

##### 6.1 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

En la parcela estudiada, no se prevé la modificación de la actividad que se realiza en estos momentos, no existiendo incompatibilidad de usos con edificaciones aledañas, no interfiriendo en la vida normal de la zona.

La parcela se encuentra en Categoría 1ª, Situación 2ª con límite de altura de 7,5 m. y se pretende tener más altura.

##### 6.2 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

###### 6.2.1 Descripción del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio adoptado y de las directrices de ordenación resultantes.

En la parcela estudiada, no se prevé la modificación de la actividad que se realiza en estos momentos, no existiendo incompatibilidad de usos con edificaciones aledañas, no interfiriendo en la vida normal de la zona.

Puesto que se mantiene en la parcela en cuestión los mismos tipos de trabajo que se mantienen en zonas del polígono industrial, se propone la modificación de dicha parcela para que posea las mismas características que se aumente la altura máxima de edificación.



### 6.2.2 Clasificación del suelo

La parcela se encuentra situada en suelo urbano.

### 6.2.3 Delimitación preliminar de ámbitos de actuaciones urbanizadoras por el plan. Secuencia de desarrollo del SUNC (Suelo Urbano No Consolidado) y del SUB (Suelo Urbanizable)

Al margen de lo que establece la Sección 2 de las NNSS, relativas a "La ejecución del Suelo Urbano" (Artículos 32 a 35 de las NNSS), se asume que cualquier posible actuación futura en orden a urbanizar el interior de la parcela objeto de la Modificación Puntual, tendente a la reparcelación de la misma en unidades de superficie inferior a la actual, se deberá de realizar una Unidad de Actuación Urbanizadora.

En cualquier caso, sobre este particular, dada la extensión de la parcela objeto de la Modificación Puntual y de las posibles Actuaciones Urbanizadoras que se puedan ejercer sobre ella, se prestará atención a lo que se establece en el Capítulo II (Artículos del 113 a 115) del Texto Refundido de la LOTAU.

No dándose el supuesto de desarrollar sobre la parcela una Unidad de Actuación Urbanizadora, si se realizase sobre la parcela una modificación de volúmenes, se deberá de realizar un Estudio de Detalle que reordene las Edificabilidades y los Volúmenes que en aplicación de la Normativa Urbanística correspondiente puedan materializarse sobre la misma.

### 6.2.4 Usos, intensidades y densidades

Cuadro comparativo de Edificabilidades

	Edificabilidad	Altura
Actualmente	Art 82 Categoría 1º Situación 2ª SIN LIMITACIÓN  <b>2.473 m2t (Existente)</b>	Art. 105 junto con Planos de 7,5 metros (B+I) Hasta cara inferior del forjado
Modificación Puntual de las NNSS	Sección 6. Clave 6. Art. 5.81 Edif. Neta máxima 0,75 m2/m2 <b>7.062,75 m2t</b>	Sección 6. Clave 6. Art. 5.82 Altura máxima 15 metros
Diferencia	<b>4589,75 m2t</b>	<b>7,5 metros</b>

Dado que estamos por debajo de la edificabilidad máxima permitida, no se tendrá que ceder ningún tipo de aprovechamiento urbanístico ni superficie de suelo correspondiente a estándar urbanístico de calidad urbana.

Además, se comprueba el estado actual que presenta la bodega se ajusta a los parámetros urbanísticos de: parcela mínima, frente mínimo de parcela, longitud máxima de edificación, alineaciones, retranqueos y ocupación máxima que establecerá el POM para el uso industrial de



tercera categoría exenta, grado 3ª, Nave exenta. Por lo que a futuro, se descarta que la bodega quede fuera de ocupación.

#### Estudio de mercado local

Para un mayor entendimiento de la razón por la que se solicita una modificación del planeamiento en la parcela donde existe una bodega, se realiza un pequeño estudio económico de lo que supone esta modificación a la bodega.

El principal motor económico del municipio de Socuéllamos son los viñedos con los que se realiza y almacena el vino, y otras bebidas procedentes de la uva, en las bodegas.

En la actualidad existen diferentes bodegas que elaboran los vinos del municipio. En los últimos años, se ha visto como ha aumentado el número de bodegas puesto que ha aumentado el volumen de vino producido.

Por tanto es necesario para la bodega aumentar su productividad, no quedándose a la cola en cuanto a maquinaria y capacidad de comercio respecto de la competencia.

Atendiendo a la base de precios que maneja el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha, se obtiene a cuánto ascendería el precio del metro cuadrado de ejecución de una nueva bodega en otra zona con mayor altura de edificación (sin contar gastos administrativos ni de beneficio para las empresas constructora que la edificase, ni maquinaria): 200€/m<sup>2</sup>.

Si se edificase en otro lugar, habría que tener en cuenta los metros cuadrados ya edificados en la parcela y que se tendría que volver a edificar en la nueva parcela (así como tener en cuenta la nueva maquinaria):

$$2.473 \times 200 \text{ €/m}^2 = 494.600 \text{ €}$$

Esta inversión para una nueva bodega es inasumible puesto que la bodega ya posee unos terrenos donde está asentada.

Por otra parte, de cara al aumento de la valoración de los terrenos que podría suceder al aumentar la altura de la edificación, no se produce aumento del valor de mercado, ya que si una nueva industria decidiese implantarse en la parcela, no se estaría estableciéndose dentro de una malla industrial como forma el Polígono Industrial I-2, y no contaría con los beneficios que podría obtener de situarse en zona industrial.

Por todo ello, se concluye que el aumento de la altura máxima de edificación de la parcela no influye en el precio de la parcela.

#### 6.2.5 Delimitación de las zonas de ordenación urbanística

No se contempla la ejecución de una delimitación, por lo que no se realizará una ordenación urbanística.



6.2.6 Delimitación de áreas de reparto. Determinación del aprovechamiento tipo y aprovechamiento tipo medio

No se contempla la ejecución de una delimitación, por lo que no se realizará una ordenación urbanística.

6.2.7 Sistemas e infraestructuras generales

Tal y como se ha contemplado en apartado anteriores, no se prevé ordenación urbanística de la parcela.

6.2.8 Objetivos del planeamiento de desarrollo

No se prevé la realización de planeamiento de desarrollo de actuaciones urbanizadoras.

6.2.9 Criterios para la ordenación del suelo rústico

No procede en este caso

6.2.10 Tratamiento de los bienes de dominio público

En la parcela en cuestión, no existen bienes de dominio público.

6.2.11 Establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento

La zona de actuación, trata una parcela, por lo que no procede prever zonas de aparcamiento nuevas.

6.2.12 Ordenación de la localización de establecimientos en donde se desarrollen actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas

Existe en la parcela las instalaciones de una bodega, no previéndose nuevas industrias diferentes de los existentes.

6.2.13 Reservas de suelo para viviendas de protección pública

No se prevé la reserva de suelo para viviendas de protección pública.

6.2.14 Coherencia entre las determinaciones de la ordenación estructural del plan y las de las áreas contiguas de los municipios colindantes.

No procede para la modificación puntual

6.3 ORDENACIÓN DETALLADA

6.3.1 Varios y espacios libres públicos

Puesto que dicha modificación puntual trata el interior de una parcela, no procederá, en este caso, el desarrollo de este apartado.



#### 6.3.2 Localización de zonas verdes y equipamientos

Puesto que dicha modificación puntual trata el interior de una parcela, no procederá, en este caso, el desarrollo de este apartado.

#### 6.3.3 Ordenanzas tipológicas

Puesto que según las NNSS del municipio de Socuéllamos permiten el uso industrial en la parcela, a ésta se la quiere dotar de una mayor altura de edificación.

#### 6.3.4 Redes de Infraestructura

No se modificará el trazado de las redes existentes en el municipio, por lo que se atenderá a lo especificado en la norma de planeamiento del municipio

#### 6.3.5 Unidades de Actuación

No se realizará ninguna unidad de actuación, por lo que no procede la delimitación ni ordenación de unidades de actuación.

#### 6.3.6 Régimen de las edificaciones en situación de fuera de ordenación.

En la parcela existe mayor cantidad de metros cuadrados construidos de uso industrial respecto de lo que se permite para ese uso en las Normas Subsidiarias de Socuéllamos.

Mediante esta Modificación Puntual, y por ende, el aumento de la ocupación permitida, la superficie que se considera actualmente fuera de ordenación pasará a dejar de estarlo.

El motivo principal de la existencia de inmuebles fuera de ordenación ha sido el aumento paulatino de la actividad de la bodega, que ha necesitado disponer en sus terrenos de una mayor superficie para poder realizar sus labores con normalidad.

### 6.4 ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD

No se modificará el tráfico del municipio, por lo que se atenderá a lo especificado en la norma de planeamiento del municipio

### 6.5 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Con la modificación que se propone se pretende el cambio normativo para la parcela, puesto que en ella se permite un uso industrial de una altura menor.

Dada la capacidad de negocio de la bodega sita en la parcela objeto de estudio y la inviabilidad económica de trasladar los trabajos que en ella se realizan a zonas de Polígono Industrial, se expone las modificaciones que deberían de realizarse en el uso del suelo para que de esta forma, el suelo estudiado, tenga mayor altura de edificación.



#### 6.6 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS

No hace falta justificar el cumplimiento de normativa específica de bodegas puesto que ya existe una en funcionamiento.

#### 6.7 MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO TÉCNICO DURANTE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

En este documento de modificación puntual, se realizan cambios en el nivel de uso permitido para una parcela, en la que se desea pasar de una Categoría 1º a una Categoría 2º.

#### 7 PLANOS DE ORDENACIÓN

Se adjunta planos de ordenación.

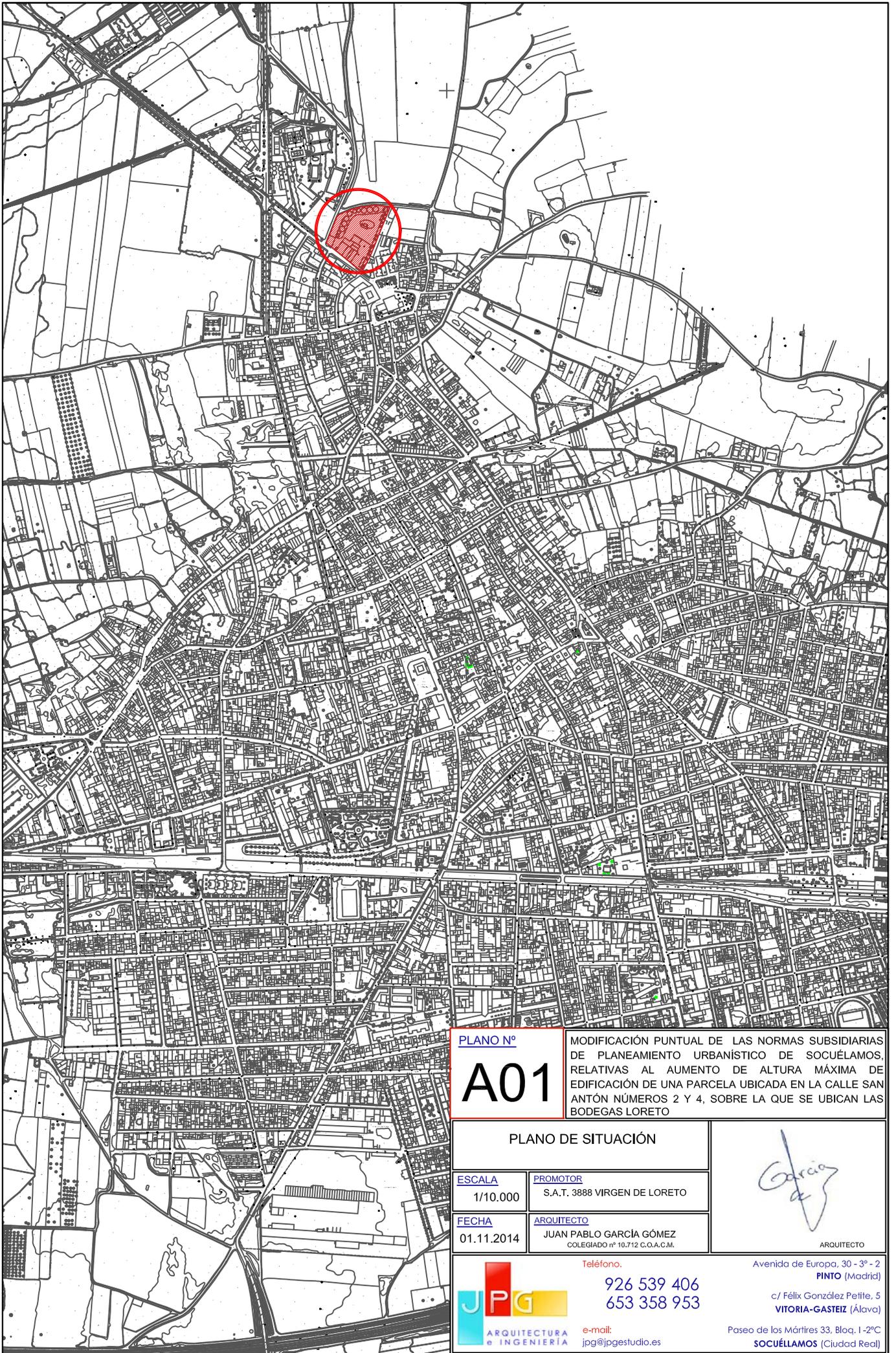
Socuéllamos, Noviembre de 2014

EL ARQUITECTO

Juan Pablo García Gómez



## II. PLANOS



PLANO Nº

# A01

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE SOCUÉLLAMOS, RELATIVAS AL AUMENTO DE ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN DE UNA PARCELA UBICADA EN LA CALLE SAN ANTON NÚMEROS 2 Y 4, SOBRE LA QUE SE UBICAN LAS BODEGAS LORETO

## PLANO DE SITUACIÓN

ESCALA

1/10.000

PROMOTOR

S.A.T. 3888 VIRGEN DE LORETO

FECHA

01.11.2014

ARQUITECTO

JUAN PABLO GARCÍA GÓMEZ  
COLEGIADO nº 10.712 C.O.A.C.M.

ARQUITECTO



Teléfono.

926 539 406  
653 358 953

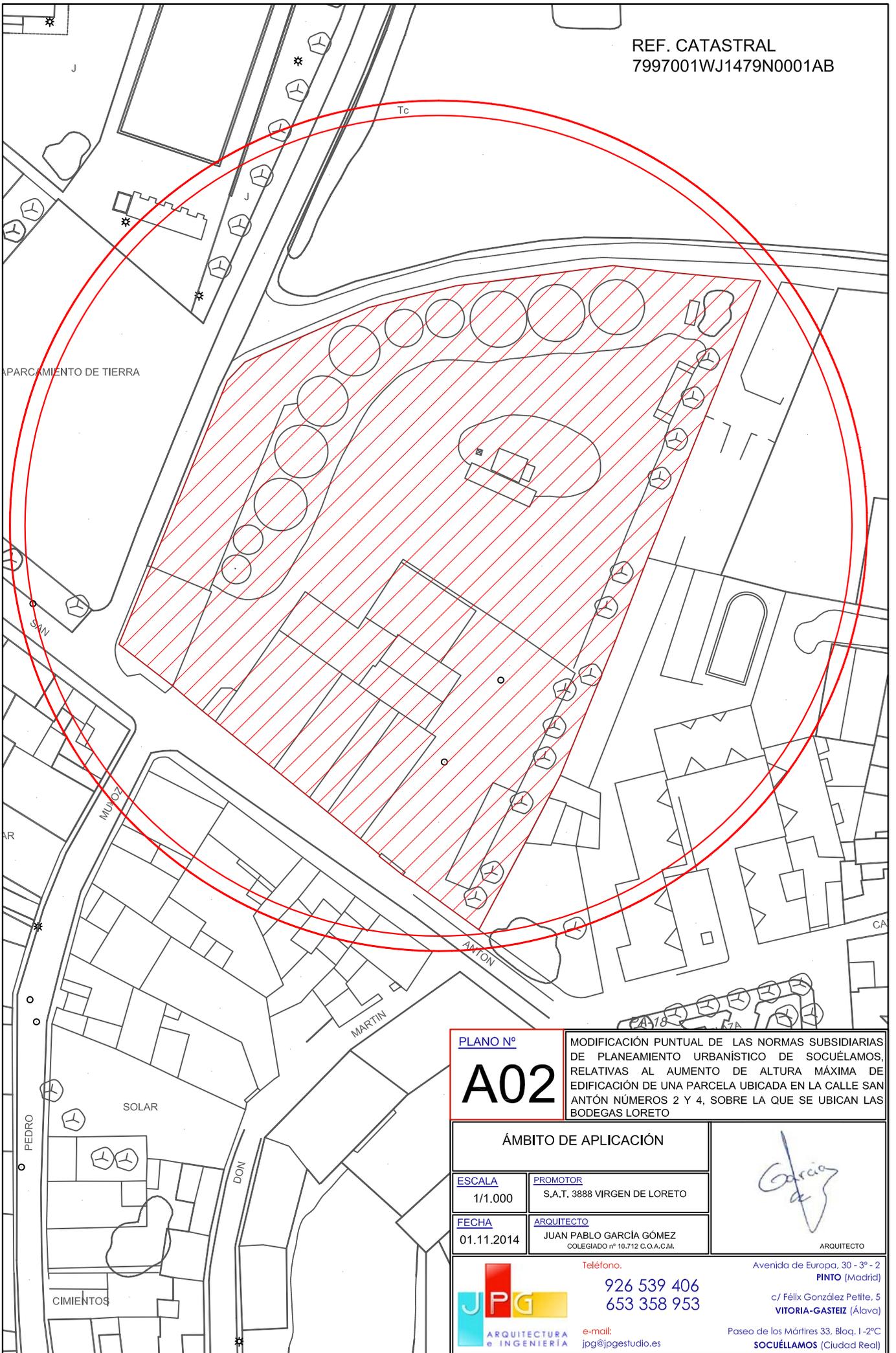
e-mail:  
jpg@jpgestudio.es

Avenida de Europa, 30 - 3º - 2  
PINTO (Madrid)

c/ Félix González Pelite, 5  
VITORIA-GASTEIZ (Álava)

Paseo de los Mártires 33, Bloq. I-2ºC  
SOCUÉLLAMOS (Ciudad Real)

REF. CATASTRAL  
7997001WJ1479N0001AB



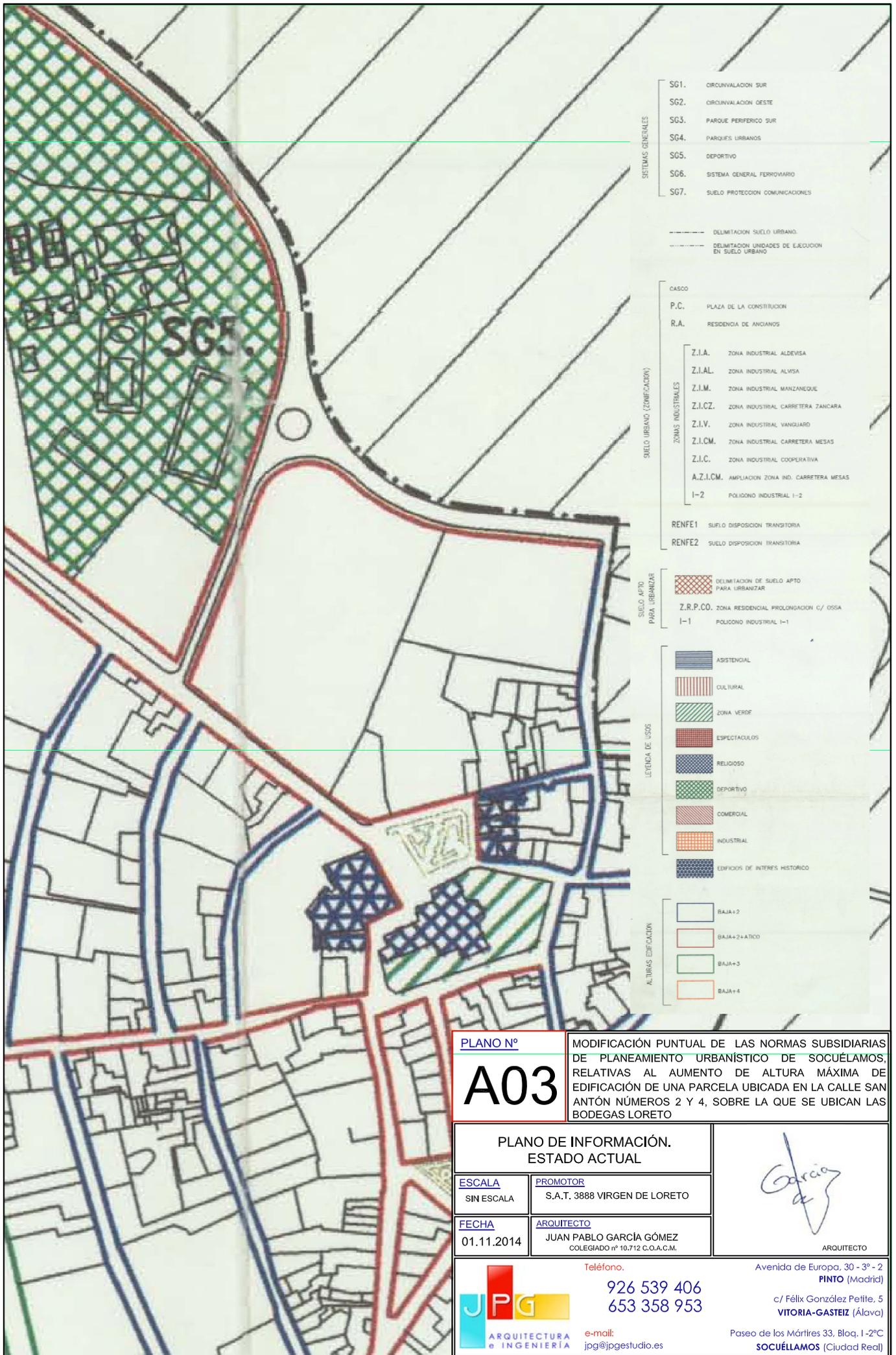
PLANO N°  
**A02**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE SOCUELLAMOS, RELATIVAS AL AUMENTO DE ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN DE UNA PARCELA UBICADA EN LA CALLE SAN ANTON NÚMEROS 2 Y 4, SOBRE LA QUE SE UBICAN LAS BODEGAS LORETO

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>			
<b>ESCALA</b> 1/1.000	<b>PROMOTOR</b> S.A.T. 3888 VIRGEN DE LORETO		ARQUITECTO
<b>FECHA</b> 01.11.2014	<b>ARQUITECTO</b> JUAN PABLO GARCÍA GÓMEZ COLEGIADO nº 10.712 C.O.A.C.M.		
<b>TELÉFONO</b> 926 539 406 653 358 953			

	<b>TELÉFONO</b> 926 539 406 653 358 953	Avenida de Europa, 30 - 3º - 2 PINTO (Madrid)
	<b>E-MAIL</b> jpg@jpgestudio.es	c/ Félix González Pelite, 5 VITORIA-GASTEIZ (Álava)

Paseo de los Mártires 33. Bloq. I-2ºC  
SOCUELLAMOS (Ciudad Real)



- SETEMAS GENERALES**
- SG1. CIRCVNALACION SUR
  - SG2. CIRCVNALACION OESTE
  - SG3. PARQUE PERIFERICO SUR
  - SG4. PARQUES URBANOS
  - SG5. DEPORTIVO
  - SG6. SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
  - SG7. SUELO PROTECCION COMUNICACIONES
- DELIMITACION SUELO URBANO.  
 - - - DELIMITACION UNIDADES DE ELECUCION EN SUELO URBANO
- SUELO URBANO (ZONIFICACION)**
- CASO  
 P.C. PLAZA DE LA CONSTITUCION  
 R.A. RESIDENCIA DE ANCIANOS
- ZONAS INDUSTRIALES**
- Z.I.A. ZONA INDUSTRIAL ALDEVISA
  - Z.I.AL. ZONA INDUSTRIAL ALVISA
  - Z.I.M. ZONA INDUSTRIAL MANZANQUEUE
  - Z.I.CZ. ZONA INDUSTRIAL CARRETERA ZANCARA
  - Z.I.V. ZONA INDUSTRIAL VANGUARO
  - Z.I.CM. ZONA INDUSTRIAL CARRETERA MESAS
  - Z.I.C. ZONA INDUSTRIAL COOPERATIVA
  - A.Z.I.CM. AMPLIACION ZONA IND. CARRETERA MESAS
  - I-2 POLIGONO INDUSTRIAL I-2
- RENFE1 SUELO DISPOSICION TRANSITORIA  
 RENFE2 SUELO DISPOSICION TRANSITORIA
- SUELO APTO PARA URBANIZAR**
- DELMITACION DE SUELO APTO PARA URBANIZAR
  - Z.R.P.CO. ZONA RESIDENCIAL PROLONGACION C/ OSSA
  - I-1 POLICONO INDUSTRIAL I-1
- LEYENDA DE USOS**
- ASISTENCIAL
  - CULTURAL
  - ZONA VERDE
  - ESPECTACULOS
  - RELIGIOSO
  - DEPORTIVO
  - COMERCIAL
  - INDUSTRIAL
  - EDIFICIOS DE INTERES HISTORICO
- ALTURAS EDIFICACION**
- BAJA+2
  - BAJA+2+ATICO
  - BAJA+3
  - BAJA+4

PLANO Nº **A03** MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE SOCUÉLAMOS, RELATIVAS AL AUMENTO DE ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN DE UNA PARCELA UBICADA EN LA CALLE SAN ANTON NÚMEROS 2 Y 4, SOBRE LA QUE SE UBICAN LAS BODEGAS LORETO

PLANO DE INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL

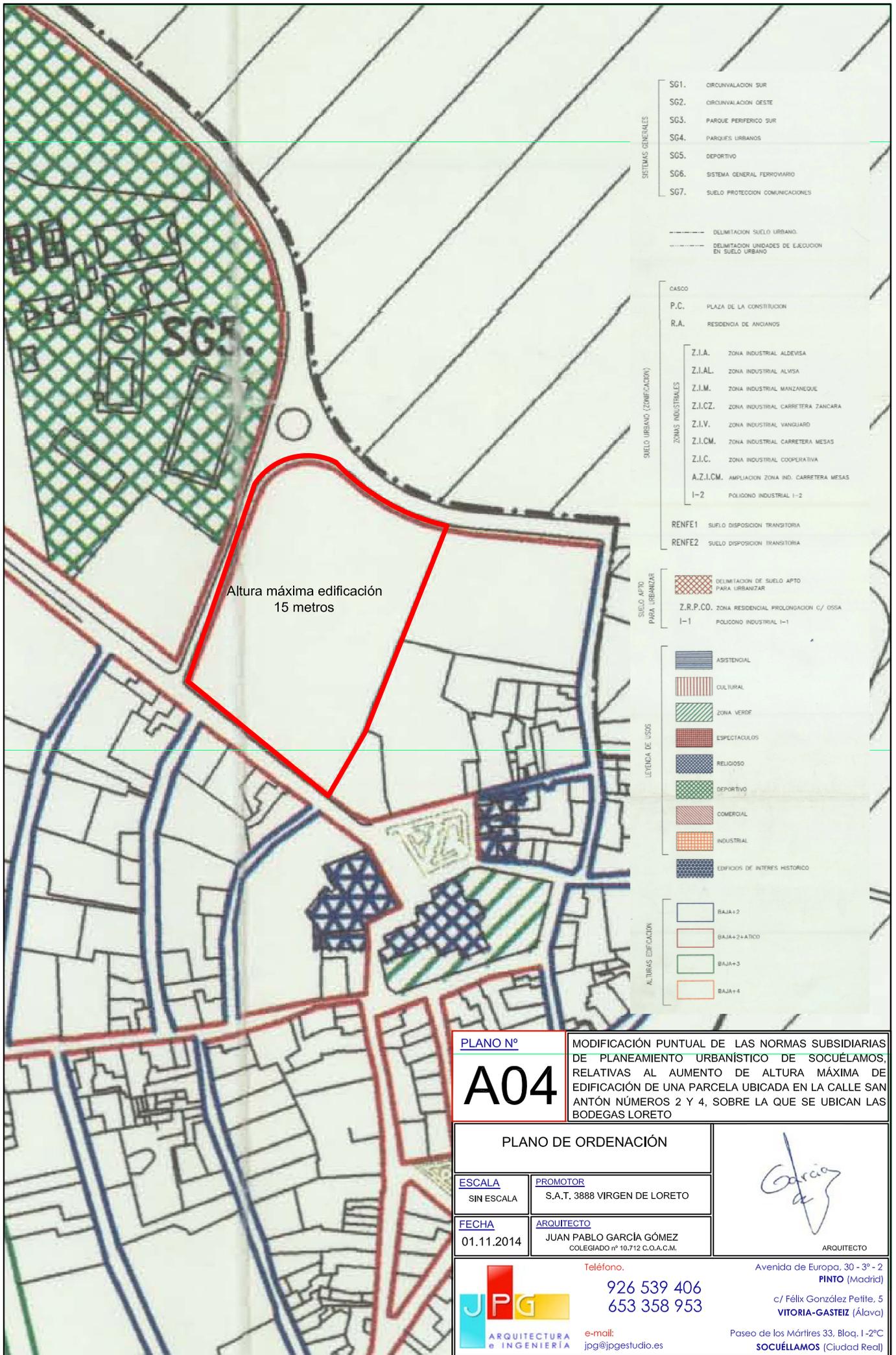
ESCALA SIN ESCALA PROMOTOR S.A.T. 3888 VIRGEN DE LORETO

FECHA 01.11.2014 ARQUITECTO JUAN PABLO GARCÍA GÓMEZ COLEGIADO nº 10.712 C.O.A.C.M.

*García Gómez*  
 ARQUITECTO


**ARQUITECTURA e INGENIERIA**  
 e-mail: jpg@jpgestudio.es

Teléfono: 926 539 406 / 653 358 953  
 Avenida de Europa, 30 - 3º - 2 PINTO (Madrid)  
 c/ Félix González Pelite, 5 VITORIA-GASTEIZ (Álava)  
 Paseo de los Mártires 33. Bloq. I-2ºC SOCUÉLAMOS (Ciudad Real)



- SETEMAS GENERALES**
- SG1. CIRCVNALACION SUR
  - SG2. CIRCVNALACION OESTE
  - SG3. PARQUE PERIFERICO SUR
  - SG4. PARQUES URBANOS
  - SG5. DEPORTIVO
  - SG6. SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
  - SG7. SUELO PROTECCION COMUNICACIONES
- DELIMITACION SUELO URBANO.  
- - - DELIMITACION UNIDADES DE ELECCION EN SUELO URBANO
- SUELO URBANO (ZONIFICACION)**
- CASO  
P.C. PLAZA DE LA CONSTITUCION  
R.A. RESIDENCIA DE ANCIANOS
- ZONAS INDUSTRIALES**
- Z.I.A. ZONA INDUSTRIAL ALDEVISA
  - Z.I.AL. ZONA INDUSTRIAL ALVISA
  - Z.I.M. ZONA INDUSTRIAL MANZANQUEUE
  - Z.I.CZ. ZONA INDUSTRIAL CARRETERA ZANCARA
  - Z.I.V. ZONA INDUSTRIAL VANGUARO
  - Z.I.CM. ZONA INDUSTRIAL CARRETERA MESAS
  - Z.I.C. ZONA INDUSTRIAL COOPERATIVA
  - A.Z.I.CM. AMPLIACION ZONA IND. CARRETERA MESAS
  - I-2 POLIGONO INDUSTRIAL I-2
- RENFE1 SUELO DISPOSICION TRANSITORIA  
RENFE2 SUELO DISPOSICION TRANSITORIA
- SUELO APTO PARA URBANIZAR**
- DELMITACION DE SUELO APTO PARA URBANIZAR
  - Z.R.P.CO. ZONA RESIDENCIAL PROLONGACION C/ OSSA
  - I-1 POLICONO INDUSTRIAL I-1
- LEYENDA DE USOS**
- ASISTENCIAL
  - CULTURAL
  - ZONA VERDE
  - ESPECTACULOS
  - RELIGIOSO
  - DEPORTIVO
  - COMERCIAL
  - INDUSTRIAL
  - EDIFICIOS DE INTERES HISTORICO
- ALTURAS EDIFICACION**
- BAJA+2
  - BAJA+2+ATICO
  - BAJA+3
  - BAJA+4

PLANO Nº **A04** MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE SOCUÉLAMOS, RELATIVAS AL AUMENTO DE ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN DE UNA PARCELA UBICADA EN LA CALLE SAN ANTÓN NÚMEROS 2 Y 4, SOBRE LA QUE SE UBICAN LAS BODEGAS LORETO

PLANO DE ORDENACIÓN

ESCALA SIN ESCALA PROMOTOR S.A.T. 3888 VIRGEN DE LORETO

FECHA 01.11.2014 ARQUITECTO JUAN PABLO GARCÍA GÓMEZ COLEGIADO nº 10.712 C.O.A.C.M.

*García Gómez*  
ARQUITECTO


**ARQUITECTURA e INGENIERÍA**  
 e-mail: [jpg@jggestudio.es](mailto:jpg@jggestudio.es)

Teléfono: **926 539 406**  
**653 358 953**

Avenida de Europa, 30 - 3º - 2  
**PINTO** (Madrid)  
 c/ Félix González Pelite, 5  
**VITORIA-GASTEIZ** (Álava)  
 Paseo de los Mártires 33. Bloq. I-2ºC  
**SOCUÉLAMOS** (Ciudad Real)



### III. ANEXOS

Anexo 1 – Documentación catastral