

## DOCUMENTO II: DETERMINACIONES URBANÍSTICAS APLICABLES AL ÁMBITO DEL P.S.I.

### 1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El presente Documento II del Proyecto de Singular Interés “Centro Tecnológico NOKIAN TYRES en Santa Cruz de la Zarza”, tiene por objeto establecer las determinaciones urbanísticas aplicables al suelo y a las edificaciones, construcciones e instalaciones del ámbito afectado por el PSI.

El ámbito que comprende esta actuación es el delimitado en los planos que figuran en el DOCUMENTO IX del PSI, contando con una **Superficie Total de 2.485.425 m<sup>2</sup>**.

### 2.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

#### 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y CATEGORÍA

Todos los terrenos comprendidos en el ámbito del PSI tienen la clasificación de suelo rústico con la categoría de suelo rústico de reserva.

#### 2.2. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

El régimen jurídico de la totalidad de suelo incluido en el ámbito objeto de la actuación es el establecido para el suelo rústico de reserva en la normativa urbanística aplicable en Castilla-La Mancha.

#### 2.3. USOS DEL SUELO

Industrial, relacionado con las actividades a desarrollar en el Centro Tecnológico NOKIAN TYRES y que se encuentran descritas en el apartado 1 de la MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA del PSI.

#### 2.4. OCUPACIÓN

La ocupación de las edificaciones y construcciones del PSI sobre el suelo del ámbito de actuación es la siguiente:

- **Edificaciones:**

**Ocupación de Edificaciones (%): 0,1904 %**

**Ocupación de Edificaciones (m<sup>2</sup>): 4.732,52 m<sup>2</sup>**

- **Pistas de pruebas:**

**Ocupación de Pistas (%): 8,8289 %**

**Ocupación de Pistas (m<sup>2</sup>): 219.435,91 m<sup>2</sup>**

La ocupación en planta de las edificaciones del Proyecto es la que se detalla en la siguiente tabla:

<b>EDIFICACIONES INCLUIDAS EN EL PSI</b>	<b>SUPERFICE OCUPADA</b>
Nave Garaje—Almacén	1.440,31 m <sup>2</sup>
Oficinas	315,50 m <sup>2</sup>
Control de Accesos	32,31 m <sup>2</sup>
Educational Center	1.500,00 m <sup>2</sup>
Depósito de Agua (incluye el tanque fuera de rango y la cámara de bombeo de pistas)	837,50 m <sup>2</sup>
Marquesina Autolavado	34,98 m <sup>2</sup>
Planta de ósmosis	161,83 m <sup>2</sup>
Depósito de laminación	92,81 m <sup>2</sup>
Sistema de recirculación (desbaste / hidrocarburo / tanque + bombas)	317,28 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICE TOTAL OCUPADA POR LAS EDIFICACIONES</b>	<b>4.732,52 m<sup>2</sup></b>

La ocupación en planta de las pistas de pruebas del Proyecto es la que se detalla en la siguiente tabla:

<b>PISTAS DE PRUEBAS INCLUIDAS EN EL PSI</b>	<b>SUPERFICE OCUPADA</b>
Circuito oval (high speed oval)	151.787,84 m <sup>2</sup>
Circuito en mojado (wet handling)	8.933,05 m <sup>2</sup>
Circuito en seco (dry handling)	17.608,68 m <sup>2</sup>
Pista de aquaplaning lateral (wet circle)	9.493,91 m <sup>2</sup>
Pista de frenado y aquaplaning longitudinal	12.630,51 m <sup>2</sup>
Pista de desgaste (overrun test)	4.463,19 m <sup>2</sup>
Pista de ruido (pass-by noise)	2.916,85 m <sup>2</sup>
Circuito de confort (confort road)	11.601,88 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICE TOTAL OCUPADA POR LAS PISTAS DE PRUEBAS</b>	<b>219.435,91 m<sup>2</sup></b>

La ocupación máxima permitida para las edificaciones para el ámbito del PSI, en cumplimiento de la Orden 31/03/2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento para suelo rústico (modificada mediante Orden de 01/02/2016, de la Consejería de Fomento), es la siguiente:

**Ocupación Máxima permitida para edificaciones (%): 10%**

**Ocupación Máxima permitida para edificaciones (m<sup>2</sup>): 248.542,5 m<sup>2</sup>**

Por lo tanto, la ocupación del PSI respeta y no supera la máxima prevista en la citada ITP.

## 2.5. EDIFICABILIDAD

La edificabilidad materializada por el PSI sobre el ámbito de actuación es la siguiente:

**Edificabilidad de Proyecto (m<sup>2</sup>c): 4.652,52 m<sup>2</sup>c**

**Edificabilidad de Proyecto (m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s): 0,001872 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s**

Las superficies construidas de cada una de las edificaciones incluidas en el PSI se detallan en la siguiente tabla:

EDIFICACIONES INCLUIDAS EN EL PSI	SUPERFICIE CONSTRUIDA
Nave Garaje—Almacén	1.440,31 m <sup>2</sup>
Oficinas	315,50 m <sup>2</sup>
Control de Accesos	32,31 m <sup>2</sup>
Educational Center	1.420,00 m <sup>2</sup>
Depósito de Agua (incluye el tanque fuera de rango y la cámara de bombeo de pistas)	837,50 m <sup>2</sup>
Marquesina Autolavado	34,98 m <sup>2</sup>
Planta de ósmosis	161,83 m <sup>2</sup>
Depósito de laminación	92,81 m <sup>2</sup>
Sistema de recirculación (desbaste / hidrocarburo / tanque + bombas)	317,28 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>	<b>4.652,52 m<sup>2</sup>c</b>

El artículo 10.8 del P.O.M. de Santa Cruz de la Zarza establece las condiciones de la edificación en suelo rústico, definidas según los usos particularizados en el artículo 10.7. El uso 5. *Edificaciones vinculadas a industrias peligrosas* se rige por lo establecido para el uso 2. *Edificaciones vinculadas a actividades extractivas*. La edificabilidad máxima permitida en el ámbito del PSI, de acuerdo con la legislación urbanística vigente en el municipio de Santa Cruz

de la Zarza, es la siguiente:

**Edificabilidad máxima del ámbito del PSI (m<sup>2</sup>c): 124.271,25 m<sup>2</sup>c**

**Índice de Edificabilidad (m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s): 0,05 (m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s)**

Por lo tanto, la edificabilidad del PSI respeta y no supera la superficie máxima edificable establecida en el P.O.M de Santa Cruz de la Zarza.

## 2.6. ALTURA

La altura máxima de las edificaciones será de dos plantas (baja + 1). Con una altura máxima a cumbre de 8,50 metros medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos, lo cual cumple lo previsto en cuanto alturas en el Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de suelo Rústico.

Las alturas de proyecto son las siguientes:

EDIFICACIONES INCLUIDAS EN EL PSI	ALTURA	Nº PLANTAS
Nave Garaje—Almacén	7,72 m	Baja
Oficinas	5,02 m	Baja
Control de Accesos	4,35 m	Baja
Educational Center	8,50 m	Baja + 1
Depósito de Agua (incluye el tanque fuera de rango y la cámara de bombeo de pistas)	1,94 m	Baja
Marquesina Autolavado	3,72 m	Baja
Planta de ósmosis	5,18 m	Baja
Depósito de laminación	1,80 m	Baja
Sistema de recirculación (desbaste / hidrocarburo / tanque + bombas)	3,50 m	Baja

## 2.7. SEGREGACIONES O PARCELACIONES

Queda prohibido cualquier acto de parcelación o segregación en el ámbito del PSI.

## 2.8. RETRANQUEOS

Las edificaciones tendrán el carácter de aisladas.

Deberán retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso, de conformidad con lo previsto en el apartado 2 del artículo 10.8 “CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN” del POM de Santa Cruz de la Zarza.

## **2.9. CERRAMIENTO DE PARCELA**

Los cerramientos no podrán ser opacos nada más que en su base con una altura máxima de 1,00 metro sobre la rasante de cualquier punto de su recorrido, y con una altura máxima total de 2,00 metros de cierre con elementos diáfanos y permeables a vistas, como por ejemplo setos vegetales, mallazos, cerrajería, alambrado sin púas, etc., de conformidad con lo previsto en el apartado 14.D. del artículo 5.6. y en el apartado 7 del artículo 10.8. del POM de Santa Cruz de la Zarza.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

## **2.10. CONDICIONES ESTÉTICAS**

Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.