ANEXO II – RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN.

El objeto de la MODIFICACIÓN PUNTUAL viene motivado por la intención de dividir el Sector SU.02, generando cuatro unidades menores, que se denominan **SU.02.A, SU.02.B, SU.02.C y SU.02.D**, con el fin de permitir su mejor desarrollo y ajustando las alineaciones de las futuras construcciones de manera que el normal desarrollo de la actividad de dichas edificaciones no suponga la interrupción del uso y tránsito de las vías de servicio de la N-110. Esta modificación viene motivada por la necesidad de reflejar la realidad física de la zona en cuanto a edificaciones y viales (N-110 y vía de servicio, que dividen el sector SU.02 en una zona Norte y otra zona Sur), por la gran extensión del Sector SU.02 y los numerosos propietarios, que impide su normal desarrollo.

Por tanto, la Modificación no contempla la realización de una nueva delimitación del Sector, sino una división en cuatro sectores menores que permita su desarrollo y se ajuste a la realidad existente en lo que se refiere a viales (N-110 y vías de servicio) y alineaciones.

El sector que nos ocupa y que es objeto de redelimitación, se encuentra ordenado en los planos de las NNSS Municipales, localizados en el Plano de Ordenación nº2 en sus hojas 3 y 4, conteniendo tramado de Ordenanza Industrial y espacios de Zona Verde y en el Plano de Alineaciones y Unidades de Actuación nº3 en sus hojas 3 y 4, conteniendo la delimitación del Sector y las Alineaciones
El desglose de superficies es el siguiente:

- Superficie Edificable..... 26.190,00 m²
- Superficie de Zonas Verdes..... 4.622,00 m²
- Superficie de Viales..... .....0,00 m²
- SUPERFICIE TOTAL SECTOR 2.....30.812,00 m²

Del suelo edificable del Sector y de las ordenanzas de aplicación de las NNSS se obtiene un aprovechamiento objetivo total de 21.568.40 m²t.

Los nuevos Sectores propuestos tienen unas superficies de:

- **SU.02.A: 3.349,62 m²**
- **SU.02.B: 2.774,85 m²**
- **SU.02.C: 22.598,71 m²**
- **SU.02.D: 2.088,82 m²**

La modificación no afecta al conjunto urbano de Cabezuela del Valle, tratando únicamente de dividir un sector industrial en cuatro menores que cumplan los criterios de delimitación y los estándares dotacionales que se contemplan en el Art. 12 de la LOTUS y la adecuación de la Modificación a la realidad física y urbanística que existe actualmente en esa zona del municipio de Cabezuela del Valle una vez que se han finalizado las obras de la carretera N-110 en ese tramo. La zona cuenta con todos los servicios urbanísticos necesarios para su clasificación y permitir la gestión adecuada del ámbito afectado, determinándose con precisión las características y ordenación resultantes para que puedan materializarse una edificabilidad similar a la prevista en la actualidad que permita la construcción y licencias de apertura de nuevas instalaciones industriales necesarias.

En lo que a la redacción de las NNSS se refiere, la presente Modificación afecta al ***artículo 229***, donde se sustituyen los parámetros del actual Sector SU.02 por las fichas de cada una de las unidades menores generadas.

El técnico redactor

Fdo. MARINO ÁLVAREZ REY – Arquitecto

MARZO 2023