

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-CORR DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE
ORDENACION URBANA DE CIUDAD REAL. (MODIFICADO)**

I.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

I.1.- INTRODUCCION.

El presente documento, junto con los documentos gráficos que lo acompañan, es un modificado del Plan Parcial para la ordenación del sector S-CORR, del P.G.M.O.U. de Ciudad Real, que forma parte de la Alternativa Técnica para el desarrollo del sector, aprobada por el Ayuntamiento, y que se ha modificado en base a las determinaciones establecidas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Ciudad Real.

El objeto del presente Plan Parcial es la Ordenación Urbanística del sector S-CORR definido por el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Ciudad Real .

Para desarrollar la ordenación, según establece el Art. 26 de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, se observarán las siguientes determinaciones:

- a) El trazado de la red de comunicaciones propias del sector, detallando sus alineaciones y rasantes y las características de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan de Ordenación, de acuerdo a la secuencia lógica de su desarrollo prevista en la letra c) del número 1 del artículo 24.
- b) La división en zonas de ordenación urbanística, señalando los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.
- c) La división, en su caso, en unidades de actuación, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.
- d) La fijación de reservas para dotaciones Públicas de acuerdo a los estándares mínimos establecidos en la Ley 2/1998.
- e) La precisión de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios, que, en su caso, el Plan de Ordenación Municipal hubiera previsto, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.

Todo ello quedará perfectamente justificado tanto en los planos de información y ordenación como en el resto de los documentos que acompañan al presente Plan Parcial.

I.2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La conveniencia del presente Plan Parcial se justifica con la obtención, en el desarrollo urbanístico del sector S-CORR, de un suelo apto para uso residencial, que impulse el desarrollo que en este sentido viene siendo necesario dado el momento de expansión económica del municipio de Ciudad Real, así como las expectativas de crecimiento establecidas por el Plan General, constituyendo la ordenación del Sector el inicio del crecimiento de la ciudad por su zona Sur, tras desaparecer las instalaciones de RENFE, fruto de lo cual se justifica así mismo su oportunidad.

I.3.- RELACION DE PROPIETARIOS.

S-CORR

<u>POLIGONO</u>	<u>PARCELA</u>	<u>PROPIETARIO</u>
-----------------	----------------	--------------------

22	4	
22	5	
22	6	
22	7	
22	8	
22	9	
22	10	
22	14	
22	15	
22	53	
22	59	
23	1	
23	2	
23	3	
23	12	
23	23	
23	24	
23	67	
23	22	

II.- INFORMACION URBANISTICA.

II.1.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRENO.

A).- MEDIO FISICO.

El Sector definido por el Plan General como S-CORR, comprende un sector de suelo urbanizable programado ubicado en el denominado Sitio de la Corredera, junto a la barriada de Larache. La superficie del terreno objeto del presente Plan Parcial se encuentra delimitada en el Plan General del municipio por los elementos siguientes:

- Al Norte: Con la Unidad de Ejecución UE-CORR del P.G.M.O.U. de Ciudad Real.
- Al Sur: Con el Camino de la Puebla, Carretera de la Fuensanta y terrenos de la O.N.C.E.
- Al Este: Con la carretera CM-4111 de Ciudad Real a Almuradiel.
- Al Oeste: Con la Unidad de Ejecución UE-LARA del P.G.M.O.U. de Ciudad Real.

La extensión superficial de los terrenos definidos por los citados límites es de 305.176,00m²., con una forma irregular.

B).- ENTORNO GEOGRAFICO.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial se hallan situados al Sur del Casco Urbano de Ciudad Real, encontrándose desprovistos de vegetación relevante.

El paisaje no presenta desniveles pronunciados, existiendo una elevación aproximadamente en la zona central del Sector, que va descendiendo hacia los linderos, con pendientes máximas del 2,5% hacia los linderos Norte y Sur, y algo menor hacia los linderos Este y Oeste.

II.2.- USO, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTES.

A).- Usos actuales: En la actualidad los terrenos son eriales sin destino específico y carentes de vegetación relevante, excepto en la zona Este, donde existen varias edificaciones destinadas a uso industrial que forman parte de un complejo de vaquería. En el lindero Norte se sitúa un Centro de Transformación o estación eléctrica, de Unión Fenosa, quedando parte del mismo dentro de la Delimitación del Sector. Así mismo, existe un camino denominado Camino de la Puebla que cruza el Polígono de Noroeste a Sureste.

B).- Edificaciones: como se ha descrito, existe en la zona Este un conjunto de edificaciones con

una superficie aproximada de 3.400,00m².

C).- Infraestructuras:

Los terrenos objeto del presente planeamiento cuentan con las siguientes infraestructuras:

- Acceso rodado a través de la Carretera de Ciudad Real a Almuradiel en el lindero Este, así como por la Carretera de la Fuensanta en una zona del lindero Sur-Oeste.
- Abastecimiento eléctrico: Existen líneas de Alta y Media tensión, tanto aéreas como enterradas que cruzan el Polígono, así como un transformador en el complejo edificado, y parte de una subestación eléctrica.
- Red de Saneamiento: En el lindero Norte existe un colector general, y otro en ejecución que prevee el saneamiento de los terrenos de Renfe y que dará servicio a las áreas colindantes, extendiéndose hasta la Carretera de la Fuensanta, que linda con el Sector en su zona Sur-Oeste..
- Red de abastecimiento de agua: Existe una conducción general de agua que recorre el lindero Sur y discurre por la Carretera de la Fuensanta.
- Línea de telefonía que discurre por la Carretera de la Fuensanta.

Los terrenos objeto del presente planeamiento no cuentan con esquema viario alguno en su interior, excepto un camino de tierra que lo atraviesa de Norte a Sur, denominado Camino de la Puebla, y otro camino secundario que partiendo de éste, conduce al complejo edificado situado en el lindero Este. La trama viaria del casco urbano consolidado finaliza en el lindero Oeste y Sur del Sector.

Existe una zona de afección de la Carretera de Ciudad Real a Almuradiel, que define el retranqueo respecto de la misma, de la línea de edificación en el lindero Este del Sector.

II.3.- CALIFICACION URBANISTICA.

Los terrenos objeto del presente planeamiento se encuentran clasificados por las correspondientes Normas Urbanísticas de Planeamiento como SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

Las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real para dicho Sector son las siguientes:

- Superficie del Sector: 305.176,00 m²
- Edificabilidad global: 157.141,00 m²/m²
- Uso característico: Residencial (RBLQ)
- Usos compatibles: Dotacional
- Usos prohibidos: Industrial
- Tipologías edificatorias: BLQ-1, BLQ-2, BLQ-3, UAD-3, UAD-4
- Planeamiento de 2º grado: Plan Parcial
- Sistema de actuación: Compensación
- Aprovechamiento tipo: 0,52546
- Aprovechamiento real: 157.141 m²/m²
- Nº máximo viviendas: 1.570 viv.

III.- ORDENACION PROPUESTA.

La Ordenación proyectada persigue la obtención de parcelas aptas para edificar de acuerdo con el uso propuesto, configurando una red de viales interiores que garanticen las conexiones con la Red General viaria existente, de forma que se consiga la integración del presente Sector en el desarrollo global de entorno.

Se ha proyectado la ordenación del conjunto en una actuación única, comprendiendo una sólo etapa.

La Delimitación del Sector S-CORR queda reflejada en los correspondientes documentos gráficos, y su modificación se recoge en el documento integrante de la Alternativa Técnica de Modificación de la Delimitación del Sector S-CORR..

Siguiendo las directrices propuestas por el Plan General en cuanto a la ubicación de sistemas de espacios libres y dotacionales, así como de la red viaria, se proyectan dos zonas de espacios libres destinada a sistemas generales de zonas verdes que limitan, una con el lindero Oeste con la Unidad de Ejecución UE-LARA, y la otra con el lindero Este donde se sitúa la carretera de Ciudad Real a Almuradiel, constituyendo un filtro entre los límites del sector con los otros sectores. Estas zonas destinadas a espacios libres corresponden a Sistemas Generales propuestos por el Plan General, configurándose en dos franjas lineales con parcelas de forma irregular.

A continuación de la primera franja verde descrita, se proyecta una calle que constituye la conexión en su extremo Sur con la carretera de la Fuensanta, que se denomina calle "A", y que constituye parte de los Sistemas Generales viarios que proyecta el Plan General de Ordenación, proyectándose a continuación dos zonas diferenciadas de edificación, una situada al Norte y Este, con edificación en bloque, y otra situada al Sur, con edificación unifamiliar adosada, que constituye una prolongación de ésta tipología existente en las zonas limítrofes constituídas por la barriada de Larache.

Entre ambas zonas se sitúa una gran manzana destinada a zonas dotacionales, deportiva y docente, agrupadas de forma única, siguiendo los criterios del P.G.M.O.U., estando las zonas verdes concentradas en varias manzanas, una en el límite con la carretera de la Fuensanta, otra junto a la estación eléctrica, sirviendo de filtro entre ésta y las edificaciones previstas, y otra gran manzana siguiendo el eje vertical de las áreas dotacionales, en forma de gran plaza, que conecta visualmente con la zona verde lineal correspondiente a los sistemas generales junto a la carretera de Almuradiel. Estas grandes manzanas se complementan con otras áreas menores que sirven para establecer una ruptura en dos de las manzanas destinadas a viviendas unifamiliares, que resultaban de excesiva longitud.

El sistema viario se estructura mediante una red principal de calles que recorren el Sector de Norte a Sur, paralelas a la carretera de Ciudad Real a Almuradiel, y otro conjunto de calles perpendiculares a éstas, que recorren el Sector de Este a Oeste, constituyendo las conexiones con las zonas limítrofes.

Esta red principal se complementa con otros viales interiores de menor importancia que organizan las distintas manzanas edificables. En la zona central del sector, se ha proyectado una glorieta en la intersección de los dos viarios principales, denominados calle “B” y calle “E”, con el fin de enfatizar su importancia y reforzar la centralidad.

La carretera de Ciudad Real a Almuradiel , así como la Carretera de la Fuensanta constituyen parte del Sistema General viario existente en el Sector.

IV.- DETERMINACIONES URBANISTICAS.

IV.1.- PARAMETROS URBANISTICOS.

Las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real para el Sector objeto del presente Planeamiento son las siguientes:

- Superficie del Sector: 305.176,00 m²
- Edificabilidad global: 157.141,00 m²/m²
- Uso característico: Residencial (RBLQ)
- Usos compatibles: Dotacional
- Usos prohibidos: Industrial
- Tipologías edificatorias: BLQ-1, BLQ-2, BLQ-3, UAD-3, UAD-4.
- Planeamiento de 2º grado: Plan Parcial
- Sistema de actuación: Compensación
- Aprovechamiento tipo: 0,52546
- Aprovechamiento real: 157.141 m²/m²
- Nº máximo viviendas: 1.570 viv.

En el presente Plan Parcial se respetan estos parámetros, incluyendo dentro de la tipología de bloques, el grado BLQ-4, por considerar que los parámetros que definen este grado son similares a los establecidos para el grado BLQ-1, en cuanto a ocupación, nº de plantas y alturas, y por tanto, se han proyectado para el sector dentro de la tipología de bloque, los grados BLQ-1 y BLQ-4, con el fin de presentar una mayor homogeneidad en el conjunto. Dentro de la tipología de vivienda unifamiliar, se ha adoptado para la ordenación del Sector el grado UAD-4.

IV.2.- PORMENORIZACION DE ZONAS.

Se establecen, en el presente Plan Parcial, las siguientes reservas de terrenos de uso público, según las determinaciones establecidas en la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, así como en el Anexo al Reglamento de Planeamiento sobre reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales en suelo residencial:

A).- Terrenos destinados a Sistemas Generales.

B).- Terrenos destinados a sistemas locales:

B.1).- Terrenos destinados a Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público (Zonas Verdes).

B.2).- Terrenos destinados a Servicios de Interés Público y Social.

B.3).- Terrenos destinados a Centros Docentes.

B.4).- Sistema local de comunicaciones (viario).

Por otro lado, se delimitan los terrenos destinados a uso residencial, así como los destinados a uso dotacional privado (estación eléctrica) en los que se materializará la edificabilidad susceptible de apropiación por los particulares.

C).- Terrenos destinados a Uso Residencial y Dotacional Privado.

A continuación se especifican las características de cada una de las zonas señaladas:

A).- TERRENOS DESTINADOS A SISTEMAS GENERALES.

El Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real establece las siguientes reservas de terreno para Sistemas Generales, cuya obtención se acogerá a las determinaciones contenidas en el Título V, capítulos I y II del citado P.G.O.U. sobre Régimen de los Sistemas Generales:

.- SISTEMAS GENERALES RED VIARIA EXISTENTES:

- CARRETERA CM-4111.....	5.031,00m2
- CARRETERA FUENSANTA.....	1.092,00 m2

TOTAL S.G.V. EXISTENTE.....	6.123,00 m2

.- SISTEMAS GENERALES RED VIARIA A OBTENER:

- CALLE "A"..... 4.852,00 m2

.- SISTEMAS GENERALES ZONAS VERDES A OBTENER:

- PARCELA 1..... 6.131,00 m2
- PARCELA 2..... 7.075,00 m2
- PARCELA 3..... 4.548,00 m2
- PARCELA 4..... 5.904,00 m2
- PARCELA 5..... 6.104,00 m2
- PARCELA 6..... 772,00 m2

TOTAL..... 30.534,00 m2

TOTAL S.G. A OBTENER..... 35.386,00 m2

TOTAL S.G. 41.509,00 m2

B).- TERRENOS DESTINADOS A SISTEMAS LOCALES.

B.1).- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO O ZONAS VERDES.

Siguiendo las determinaciones establecidas en la Ley 2/1998 de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, en el Artículo 31-c), en sectores de suelo urbanizable de uso residencial se establecen las siguientes reservas mínimas de suelo con destino dotacional público:

- Con destino específico para zonas verdes, el diez por ciento de la superficie total ordenada, si la edificabilidad es inferior a 6.000,00m2 construídos por Hectárea, como es el caso del Sector que nos ocupa.

* Zonas Verdes..... 10%/30517 6m2=..... 30.518 m2

TOTAL Z.V..... 30.518 m2

Este conjunto de suelo destinado a Zonas Verdes, será de cesión libre y gratuita, y sus reservas, respetarán las siguientes condiciones mínimas:

1.- Jardines:

- Presentarán una superficie no inferior a 1.000,00m² en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30,00m. de diámetro mínimo.
- Poseerán condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- Tendrán garantizado su adecuado soleamiento en relación con la edificación circundante.

2.- Areas de juego y recreo para niños:

- No podrán tener una superficie inferior a 200 m², en la que se pueda inscribir una circunferencia de 12 metros de diámetro mínimo, y deberán equiparse con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

De acuerdo con estas determinaciones, se proyectan en el presente Plan Parcial las siguientes áreas destinadas para espacios libres de dominio y uso público o Zonas Verdes:

* S-CORR :

- ZONAS VERDES

PARCELA 7.....	9.451,00 m ²
PARCELA 8.....	1.083,00 m ²
PARCELA 9.....	900,00 m ²
PARCELA 11.....	7.308,00 m ²
PARCELA 12.....	9.086,00 m ²
PARCELA 13.....	1.350,00 m ²
PARCELA 14.....	1.340,00 m ²

TOTAL.....	30.518,00 m ²

- TOTAL S-CORR Z.V..... 30.518,00 m²

En el Sector S-CORR , se proyectan las siguientes zonas ajardinadas o zonas verdes: la parcela 12, que bordea la Carretera de la Fuensanta, la parcela 11, situada junto a la estación eléctrica, la parcela 7, en forma de gran plaza siguiendo el eje de las áreas dotacionales, las parcelas 8 y 9, más pequeñas, que complementan la franja longitudinal de zonas verdes de

sistemas generales junto a la carretera de Almuradiel, y las parcelas 13 y 14, que rompen la excesiva linealidad de las manzanas destinadas a viviendas unifamiliares.

B.2).- SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL (OTRAS DOTACIONES):

Según las determinaciones establecidas en la LOTAU, así como en el anexo al Reglamento de Planeamiento, la reserva para servicios de interés público y social se diferencia en los siguientes tipos:

1.- Parque deportivo	8 m2 suelo/vivienda	12.560 m2
2.- Equipamiento comercial	3 m2 constr./vivienda	4.710 m2(constr.)
3.- Equipamiento social	6 m2 constr./vivienda	9.420 m2(constr.)

TOTAL EQUIP.SOCIAL Y COMERCIAL		14.130 m2(constr.)

De acuerdo con estas determinaciones, en el presente Plan Parcial, la reserva de espacios destinados a Servicios de Interés Público y social queda definida en dos formas:

B.2.1.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

* S-CORR PARCELA 16..... 12.560,00 m2

- TOTAL S-CORR EQUIP. DEPORTIVO..... 12.560,00 m2

En el Sector S-CORR , se destinan la parcela 16 a equipamiento deportivo, situándose ésta en la manzana central destinada además a equipamiento docente.

B.2.2.- EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL.

La reserva de dotaciones para equipamiento social y comercial viene expresada en metros cuadrados construidos por vivienda, y por tanto, se determina en el presente Plan Parcial que la obtención de los 4.710,00 m2 construidos exigidos para equipamiento comercial, así como de los 9.420,00 m2 construidos exigidos para equipamiento social se extraiga de dos parcelas, denominadas 17 y 16 respectivamente, a las cuales se asignan una edificabilidad del 2.2, establecida en el Plan General para estos usos, con lo que se consigue la obtención de las dotaciones exigidas.

* S-CORR :

EQUIPAMIENTO COMERCIAL:

PARCELA 17..... 2.141,00 m2 x 2.2=..... 4.710,00 m2 constr.

EQUIPAMIENTO SOCIAL:

PARCELA 18..... 4.282,00 m2 x 2.2 =..... 9.420,00 m2 constr.

TOTAL EQ.S. y C..... 6.423,00 m2 X 2.2=..... 14.130,00 m2 constr.

B.3).- CENTROS DOCENTES.

La reserva para centros docentes se diferencia en los siguientes tipos:

1.- Centros de enseñanza preescolar y guardería.....	2 m2 suelo/vivienda	3.140 m2
2.- Centros de Educación General Básica.....	10 m2 suelo/vivienda	15.700 m2

	TOTAL.....	18.840 m2

La agrupación de las reservas de suelo para Centros Docentes, obtenidas con arreglo a los módulos descritos, que se establecen en el Artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, se agrupa en una única parcela (parcela 15), junto a la zona de deportiva.

De acuerdo con estas determinaciones, se proyectan las siguientes áreas destinadas a equipamiento para centros docentes:

* S-CORR :

PARCELA 15.....	18.840,00 m2

TOTAL.....	18.840,00 m2
- TOTAL S-CORR EQ. DOCENTE	18.840,00 m2

B.4).- SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES (Viario) PUBLICO.

La exigencia respecto a la zona destinada a viario público es que se cumpla la reserva exigida para aparcamiento en la Ley 2/1998, de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, con un módulo mínimo de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación. En el Anexo al Reglamento de Planeamiento se especifica que de la citada reserva sólo se admitirá, al aire libre y aneja a la red viaria un máximo del 50% del total previsto.

La dotación de aparcamiento deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 por 4,50 metros.
- La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la superficie proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 metros cuadrados.
- Del total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial, se reservará un 2 por ciento, como mínimo, para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 por 4,50 metros.
- Sólo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50% del número total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial. En suelos residenciales este 50% máximo se referirá al número de plazas correspondiente a viviendas.

De este modo, el sistema local de comunicaciones queda configurado de la siguiente forma:

* TOTAL S-CORR:

- VIARIO.- CALZADAS PUBLICAS.....	47.080,00 m2
- VIARIO.- ACERAS PUBLICAS.....	30.799,00 m2
- VIVARIO.- APARCAMIENTOS PUBLICOS.....	10.516,50 m2

TOTAL VIARIO....	89.102,50 m2

En el Sector S-CORR , se proyecta un total de 1.035 plazas de aparcamiento, anejas a la red viaria. El total de plazas previsto por el Reglamento de Planeamiento sería de una plaza por cada 100m2 construídos, lo cual supondría un total de plazas exigidas de $(157.141m2 + 14.130m2) \times 1/100 = 1.712$ plazas. El 50% de éstas serían 856 plazas. Vemos que la reserva establecida en el presente Plan Parcial supera el 50% de las plazas exigidas, pero no se han tenido en cuenta las edificabilidades correspondientes a los usos deportivos y para centros docentes, por lo cual quedaría cubierta la reserva del 50%, quedando las restantes plazas aseguradas por el propio Plan General que exige, en el interior de cada parcela una previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m2 de construcción.

C).- TERRENOS DESTINADOS A USO RESIDENCIAL.

La edificabilidad global del Sector para uso residencial viene marcada por el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real en 157.141m².

El presente Plan Parcial destina para uso residencial un conjunto de terrenos que se estructuran en manzanas con diferentes tipologías de viviendas, según las determinaciones de Plan General, con dos zonas diferenciadas: una, situada al Sur, destinada a viviendas unifamiliares adosadas, y otra zona situada al Norte y Este, para viviendas en bloque. Los parámetros de superficies destinadas a suelo de uso residencial se expresan a continuación:

* S-CORR :

A).- VIVIENDAS EN BLOQUE BLQ-1:

PARCELA	SUPERFICIE INTENS. (m ²)	(m ² /m ²)	EDIFICAB. RESID. (m ²)
PARCELA 19	7.274,00	2,2	16.003,00
PARCELA 20	7.371,00	2,2	16.216,00
PARCELA 21	5.178,00	2,2	11.392,00
TOTAL	19.823,00	2,2	43.611,00

Por tanto, obtenemos un total de edificabilidad para uso residencial BLQ-1 de **43.611,00m²** edificables , con un número máximo de viviendas de **436** viv.

B).- VIVIENDAS EN BLOQUE BLQ-1 V.P.O.:

PARCELA	SUPERFICIE INTENS. (m ²)	(m ² /m ²)	EDIFICAB. RESID. (m ²)
PARCELA 22	6.596,00	2,2	14.511,00

Por tanto, obtenemos un total de edificabilidad para uso residencial BLQ-1 V.P.O. de **14.511,00m²** edificables , con un número máximo de viviendas de **145** viv.

C).- VIVIENDAS EN BLOQUE BLQ-4:

PARCELA	SUPERFICIE (m2)	INTENS. (m2/m2)	EDIFICAB. RESID. (m2)
PARCELA 23	8.742,00	1,33	11.627,00
PARCELA 24	6.051,00	1,33	8.048,00
PARCELA 25	8.259,00	1,33	10.984,00
TOTAL	23.052,00	1,33	30.659,00

Por tanto, obtenemos un total de edificabilidad para uso residencial BLQ-4 de **30.659,00m²** edificables , con un número máximo de viviendas de **306** viv.

D).- VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS UAD-4:

PARCELA	SUPERFICIE (m2)	INTENS. (m2/m2)	EDIFICAB. RESID. (m2)
PARCELA 26	4.421,00	1,00	4.421,00
PARCELA 27	5.895,00	1,00	5.895,00
PARCELA 28	5.895,00	1,00	5.895,00
PARCELA 29	6.172,00	1,00	6.172,00
PARCELA 30	4.585,00	1,00	4.585,00
PARCELA 31	8.215,00	1,00	8.215,00
PARCELA 32	5.244,00	1,00	5.244,00
PARCELA 33	5.285,00	1,00	5.285,00
PARCELA 34	2.874,00	1,00	2.874,00
PARCELA 35	3.740,00	1,00	3.740,00
PARCELA 36	4.021,00	1,00	4.021,00
PARCELA 37	4.060,00	1,00	4.060,00
PARCELA 38	5.740,00	1,00	5.740,00
TOTAL	66.147,00	1,00	66.147,00

Se obtiene por tanto un total de edificabilidad de **66.147,00 m²**, con un máximo de viviendas de **504**viv. (130,00m² parcela mínima).

A continuación se detallan los distintos usos pormenorizados en el cuadro de

Características Urbanísticas:

UNIDAD DE ACTUACION S-CORR							
	PARCELAS	TIPOLOGIA	SUPERFICIE M2	INTENSIDAD M2/M2tot.	VIVIENDAS N°	EDIFICAB.RESID. M2	EDIFICAB.DOT. M2
	GM-4111	S.G.V.Exist.	5.031				
	c.FUENS.	S.G.V.Exist.	1.092				
	TOT.S.G.VIARIO	Existente	6.123				
	CALLE*A*	S.G.V. a obtener	4.852				
	①	S.G.E.L.	6.107				
	②		7.473				
	③		4.548				
	④		5.706				
	⑤		5.915				
	⑥		785				
	TOT.S.G.Z.VERDES a obt.		30.534				
	TOTAL S.G. A OBTENER		35.386				
	TOT.SISTEMAS GENERALES		41.509				
	SISTEMAS LOCALES						
	VIARIO	S.L.V.	78.127,50				
	⑦	S.L.E.L. Z.VERDES	9.451				
	⑧		1.225				
	⑨		1.047				
	⑪		7.308				
	⑫		8.797				
	⑬		1.350				
	⑭	1.340					
	T. ÁREAS AJARDINADAS		30.518				
	TOTAL CESIONES S.L.E.L.		30.518				
	⑮	EQ.DOCEN.	18.840				
	T.EQUIP.DOCENTE		18.840				
	⑯	E.DEPOR.	12.560				
	⑰	E.COMER.	2.141	2,2			4.710
	⑱	E.SOCIAL	4.282	2,2			9.420
	TOTAL SISTEMAS LOCALES		146.468,50				
	⑲	RESID. BLQ-1	7.274	2,2	160	16.003	
	⑳		7.371	2,2	162	16.216	
	㉑		5.178	2,2	114	11.392	
	TOTAL RESID.BLQ-1		19.823	2,2	436	43.611	
	㉒	RES.V.P.O. BLQ-1	6.596	2,2	145	14.511	
	TOTAL RESID.V.P.O.BLQ-1		6.596	2,2	145	14.511	
	㉓	RESID. BLQ-4	8.742	1,33	116	11.627	
	㉔		6.051	1,33	80	8.048	
	㉕		8.259	1,33	110	10.984	
	TOTAL RESID.BLQ-4		23.052	1,33	306	30.659	
	㉖	RESID. UAD-4	4.421	1,0	34	4.421	
	㉗		5.895	1,0	45	5.895	
	㉘		5.895	1,0	45	5.895	
	㉙		6.172	1,0	47	6.172	
	㉚		4.585	1,0	35	4.585	
	㉛		8.215	1,0	63	8.215	
	㉜		5.001	1,0	38	5.001	
	㉝		5.040	1,0	38	5.040	
	㉞		2.874	1,0	22	2.874	
	㉟		3.740	1,0	28	3.740	
	㊱		4.021	1,0	30	4.021	
	㊲		4.303	1,0	33	4.303	
	㊳		5.985	1,0	46	5.985	
	TOTAL RESID.UAD-4		66.147		504	66.147	
	TOTAL RESIDENCIAL		115.618		1.391	154.928	
	㊴	EQUIP. DOT.PRIVADO	1.580,50	1,4		2.213	
	TOTALES S-CORR		305.176		1.570*	157.141	

*NOTA: 1570 viviendas es el máximo permitido para la Unidad de Actuación.

V.-CARACTERISTICAS DE LAS REDES DE SERVICIOS.

En este apartado se establecen las condiciones generales, de carácter esquemático, para las redes de servicios que dotarán a la Urbanización, y que serán desarrolladas, y, por si fuera necesario mejorar sus condiciones, modificados por el correspondiente Proyecto de Urbanización.

A).- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES.

La dotación mínima será de 300 litros por habitante y día, con una presión de 1 atmósfera.

Teniendo en cuenta la equivalencia establecida por las Normas Tecnológicas NTE/IFA. Abastecimiento, para suelo residencial y zonas verdes, tendríamos un total de viviendas de cálculo de:

* S-CORR :

- Residencial:	1391 viv.
- Equipamiento comercial y social: 25 viviendas/1000m2.....(14.130,00m2).....	353 viv.
- Equipamiento Centros Docentes: 15 viviendas/100 plazas....(1000 plazas).....	150 viv.
- Zonas Verdes y equipamiento deportivo: 1,5viviendas/ 1000m2.....(45.530m2).....	65 viv.

Se tiene por tanto, para el cálculo un total equivalente a 1.960 viviendas.

Estableciendo una media de 3,2 habitantes por vivienda, se obtienen el consumo diario y el caudal punta siguientes:

- Dotación = 1.960 viv. x 960 l/viv. x día =.....	1.882.000 l/día
- Caudal punta= 1.960 viv. x 0,030 l/viv./sg.....	59 l/sg.

Con esta dotación, será necesaria una conducción de alimentación de 400mm. de diámetro.

Se dispondrá una red canalizada para suministro de agua fría en el sector, con conexión a la Red General existente, que discurrirá bajo las aceras, con acometidas para cada parcela resultante, y en las manzanas que no tienen definidas parcelas menores en su interior, se preverán varias acometidas, suponiendo para el cálculo de cada tramo un número equivalente a viviendas en relación con el área servida.

Las bocas de incendio o hidrantes se colocarán cada 200m. de recorrido real.

Las bocas de riego se instalarán en calles y superficies ajardinadas, con una separación no mayor de 30m.

B).- ALCANTARILLADO.

Toda la red de alcantarillado o saneamiento discurrirá por el centro de las calzadas, canalizada en tubería de P.V.C. y de hormigón centrifugado, con sección mínima de 300mm., y arquetas de acometida en cada parcela.

Para el cálculo, se seguirán los criterios establecidos en las Normas Tecnológicas, NTE/ISA.- Alcantarillado. La altura de los conductos se determina a partir de su pendiente según los criterios de diseño, y de la superficie en Hectáreas que se evacúa en cada tramo, multiplicada por un coeficiente igual a 1, para la zona "X" del mapa establecido en las citadas Normas.

Se han proyectado, en función de la topografía del terreno, seis conexiones con la red general existente, cuyos diámetros se sepecifican en los documentos gráficos correspondientes.

Para el cálculo del diámetro de cada tramo se seguirán los mismos criterios.

Se dispondrán cámaras de descarga en cabeceras de cada tramo, y pozos cada 50,00m., así como sumideros en calzadas adosados a cada pozo. Se garantizará una velocidad mínima de 0,50m/sg., y máxima de 3,00m/sg.

C).- ELECTRICIDAD.

Se establece una dotación mínima de 0,6Kww/h por habitante.

Las redes de Alta y Media Tensión que transcurren aéreas atravesando parte del polígono deberán enterrarse, desviando su trazado actual siguiendo subterráneamente la trayectoria de los viales proyectados hasta enlazar con sus respectivos destinos, tal como figura en los documentos gráficos correspondientes.

Será también enterrada, en conductores de cobre con protección de P.V.C. la línea de alumbrado público, con la que se garantizará un nivel de iluminación de 10Lux a 1,00m. de altura sobre calzada y aceras.

Se seguirán las determinaciones establecidas en las Normas Tecnológicas NTE/IER.- Red Exterior., para el cálculo y diseño de la red eléctrica.

La instalación de suministro y distribución de energía eléctrica para el Sector consta de los siguientes elementos:

- Conexión a la Red General existente.
- Derivación en Media Tensión a los centros de transformación.
- Red de distribución en Baja Tensión.
- Red de alumbrado público.

Todas las redes mencionadas irán enterradas, en conductores de cobre y protección de P.V.C..

Para el cálculo de la potencia total prevista se tiene en cuenta la demanda correspondiente a edificación de uso residencial, así como la correspondiente a alumbrado público, en orden a las siguientes previsiones:

SECTOR S-CORR.-

- POTENCIA DESTINADA A VIVIENDAS:

* Viviendas con grado de electrificación media: se considera para este grado de electrificación un total de 1406 viviendas, con una potencia de 5 Kw., por vivienda.

Los coeficientes de simultaneidad empleados son los correspondientes a electrificación elevada en el Reglamento Electrotécnico para Baja tensión.

	nº de viviendas		Coeficiente	Potencia/vivi.	P. Total
	4	x	1	x 5 kw.	20 kw.
	11	x	0.8	x 5 kw.	44 kw.
	10	x	0.6	x 5 kw.	30 kw.
	1366	x	0.5	x 5 kw	3415 kw
TOTAL	1391				3509 kw.

- POTENCIA DESTINADA A COMERCIAL:

4.710 m ² * 100 w/m ²	471 kw
- POTENCIA DESTINADA A EQUIPAMIENTO SOCIAL:	
9.420 m ² * 50 w/m ²	471 kv
- POTENCIA DESTINADA A ZONA DEPORTIVA:	50 kw
- POTENCIA DESTINADA A EQUIPAMIENTO DOCENTE:	1884 kw
- POTENCIA DE ALUMBRADO PÚBLICO:	
82.980 m ² * 1,5 w/m ²	125 kw
POTENCIA TOTAL DEMANDADA.....	6.510 kw.

Con esta potencia total demandada se necesita un conjunto de centros de transformación que asuman el total de 6510 KVA, por lo que se proyectan siete centros de transformación, cada uno de ellos con dos transformadores de 630 KVA, situados en los planos correspondientes.

La Red de Alumbrado Público se dispondrá con lámparas de vapor de sodio a alta presión, montadas sobre columna, con una potencia de 250W y altura de 9,00m. , al tresbolillo, con una separación de 30,00m. entre sí, lo que proporciona un nivel de iluminación media de 20/25 Lux.

D).- PAVIMENTACION.

El ancho mínimo de las calzadas será de 7,00m. Estarán compuestas por subbase de tierras compactadas, base de zahorra y pavimentación con riego de imprimación, con terminación de capa de aglomerado asfáltico de 5cm. de espesor mínimo.

Las aceras, con un mínimo de 1,50m. de anchura, serán de baldosa hidráulica sobre solera de hormigón y bordillo prefabricado de hormigón.

VI.- ORDENANZAS URBANISTICAS.

VI.1.- DISPOSICIONES GENERALES.

La ejecución del Plan Parcial se llevará a cabo en una única actuación, cuyo ámbito resulta coincidente con el del Sector, que se ejecutará por el sistema de Gestión Indirecta.

Los Proyectos de Urbanización que se redacten, se ajustarán a lo establecido en la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 2/98, así como al Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Ciudad Real, a las especificaciones contenidas en el presente Plan Parcial, y a cuantas disposiciones municipales les fueran de aplicación.

Para todo lo que no figure en estas Ordenanzas, se acudirá a lo que en cada caso y a tal efecto señale el Plan General antes citado y la legislación urbanística que le sea de aplicación.

VI.2.- NORMAS GENERALES.

Se reproducen las Normas para la edificación que, con carácter general, se definen en el Plan General cuyas especificaciones desarrolla el presente Plan Parcial:

- Edificabilidad global: 157.141,00 m²/m²
- Uso característico: Residencial
- Usos compatibles: Dotacional
- Usos prohibidos: Industrial
- Tipologías edificatorias: BLQ-1, BLQ-2, BLQ-3, UAD-3, UAD-4.
- Planeamiento de 2º grado: Plan Parcial
- Sistema de actuación: Compensación
- Aprovechamiento tipo: 0,52546
- Aprovechamiento real: 157.141 m²/m²
- Nº máximo viviendas: 1.570 viv.

VI.3.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

A los efectos de la aplicación de parámetros y condiciones de la Edificación, el presente Plan Parcial distingue dos zonas:

- A).- Zona de suelo de uso residencial.

B).- Zona de espacios libres públicos.

C).- Condiciones de uso de las Vías de Comunicación.

A).- CONDICIONES PARTICULARES PARA EL USO RESIDENCIAL.

El uso característico será el residencial.

Se permitirán como usos compatibles el dotacional.

En cuanto a la dotación de aparcamiento, se deberá preveer, en el interior de cada parcela, una plaza de aparcamiento por cada cien (100)m² de edificación, salvo demostración expresa de su innecesariedad, en planta baja o inferiores, coexistiendo en la misma parcela con el uso residencial.

A.1.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

* Tipología de edificación.- El Plan General establece para la el Sector las siguientes tipologías de viviendas, con sus correspondientes parámetros de aprovechamiento que a continuación se detallan:

A.- Zona Residencial en Bloque BLQ1.-

- * Parcela mínima..... 1.000 m²
- * Ocupación..... 75 %
- * N° de plantas...mín.-máx..... 2-5
- * Altura máxima..... 17,00 m.
- * Intensidad..... 2,2 m²t/m²s

B.- Zona Residencial en Bloque BLQ2.-

- * Parcela mínima..... 500 m²
- * Ocupación..... 50 %
- * N° de plantas...mín.-máx..... 2-3
- * Altura máxima..... 10,60 m.
- * Intensidad..... 1,2 m²t/m²s

C.- Zona Residencial en Bloque BLQ3.-

- * Parcela mínima..... 300 m²
- * Ocupación..... 40 %
- * N° de plantas...mín.-máx..... 2-3
- * Altura máxima..... 10,60 m.
- * Intensidad..... 1,0 m²t/m²s

D.- Zona Residencial en Bloque BLQ4.-

- * Parcela mínima..... 200 m²
- * Ocupación..... 60 %
- * N° de plantas...mín.-máx..... 1-5
- * Altura máxima..... 17,00 m.
- * Intensidad..... 1,33m²t/m²s

E.- Zona residencial adosada UAD3.-

- * Parcela mínima..... 200m²
- * Ocupación..... 70%
- * N° de plantas mín-máx..... 1-2(3s/planos)
- * Altura máxima..... 10,60m.
- * Intensidad..... 1,3 m²t/m²s

F.- Zona Residencial Adosada UAD-4.-

- * Parcela mínima..... 130m²
- * Ocupación..... 60%
- * N° de plantas...mín.-máx..... 1-2
- * Altura máxima..... 7,40m.
- * Intensidad..... 1 m²t/m²s

A.2.- CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS DISTINTOS TIPOS DE EDIFICACION.

A.2.1- EDIFICACION EN BLOQUE AISLADO:

* Retranqueos a linderos.....mayor que H/2, mínimo 5,00m.

* Separación entre bloques:

- separación entre fachadas....mayor que la mitad de la suma de alturas respectivas, mínimo 5,00m

- separación entre testeros.....igual a la altura del bloque más bajo, mínimo 5,00m.

* Dimensiones de los bloques:

- Anchura máxima.....18,00 m.

- Longitud máxima.....40,00 m.

- Podrán unirse varios cuerpos de edificación quebrando la directriz longitudinal siempre que la figura que formen quede inscrita en un círculo de diámetro no mayor que 55,00m, y la longitud de cada cuerpo no duplique su anchura.

* Tolerancias:

- Sin sobrepasar la altura máxima de la edificación podrán disponerse una planta semisótano y una o varias plantas

- Igualmente podrá disponerse de planta bajo cubierta, con las limitaciones establecidas en el Plan General (Art.10.2.3), sin que sea computable a efectos del aprovechamiento edificatorio máximo de la parcela.

* Vuelos sobre fachada:

- Se admitirán vuelos sobre el plano de fachada con un ancho máximo de 1,00m., a partir de la planta primera, y con una altura libre mínima de 350cm., medida desde la rasante de la acera o del terreno.

- En caso de edificación adosada, el vuelo se separará del lindero lateral una distancia igual al vuelo, y como mínimo 60cm.

- Estos vuelos no se considerarán a efectos de la medición del retranqueo.

A.2.2.- EDIFICACION UNIFAMILIAR ADOSADA.

* Condiciones de parcela.

- El lindero frontal en la alineación exterior tendrá una dimensión igual o mayor que 650cm.
- Sólo podrá disponerse una única vivienda por parcela.

* Retranqueos a linderos.

- El retranqueo a la alineación oficial será de 6,50m. en zonas vacantes de nueva edificación.
- No se fijan retranqueos a linderos laterales, salvo en las parcelas en esquina, que será de 3,00m.
- El retranqueo a lindero posterior será de 3,00m. No obstante, la edificación podrá adosarse parcial o totalmente a este lindero cuando exista edificación medianera o compromiso notarial con los colindantes de proceder de la misma forma.
- No se permitirá ningún cuerpo de edificación sobre rasante situado sobre la alineación oficial que ocupe el espacio correspondiente al retranqueo respecto a dicha alineación, incluidos garajes, porches, terrazas, etc.

* Separación entre edificaciones.

- La separación mínima entre edificaciones de una misma parcela, sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, será de 5,00m.

* Tolerancias.

- En este tipo de edificación se admiten las mismas tolerancias definidas en el apartado correspondiente para vivienda residencial en bloque sobre edificación y aprovechamiento de la planta semisótano y planta bajo cubierta.

* Vuelos sobre fachada.

- Los edificios que puedan situarse sobre las alineaciones oficiales del viario podrán volar a partir de éstas una longitud equivalente al 10% del ancho de la calle, y como máximo 1,00m., siempre que la altura libre sobre la rasante no sea inferior a 350cm.
- En los edificios cuya fachada se retranquee sobre la alineación oficial, se permitirán vuelos en las condiciones del apartado anterior.
- En ambos casos se respetará la separación a linderos medianeros, que no será inferior al vuelo, y como mínimo de 60cm.
- Estos vuelos no se considerarán a efectos de la medición de retranqueos.

A.3.- CONDICIONES DE USO.

- * Uso principal: Residencial.
- * Usos compatibles:
 - Residencial V.P.O. (En plantas de piso general)
 - DOTACIONAL:
 - Automóvil: * Garaje-aparcamiento (en plantas baja, semisótano y sótano).
 - * Talleres del automóvil (en planta baja).
 - Administrativo: * Centros Oficiales (todos en plantas de piso general).
 - * Oficinas comerciales y bancos.
 - * Servicios profesionales y técnicos.
 - Comercial: * Comercio de uso diario y especializado (en planta baja).
 - * Autoservicios por secciones, galerías y centros comerciales (en planta baja y plantas de piso general).
 - * Venta al por mayor (en planta baja).
 - Establecimientos públicos, espectáculos y act. deportivas:
 - * Espectáculos públicos propiamente dichos (en plantas de piso general).
 - * Juegos de azar (en planta baja).
 - * Otras actividades recreativas (en planta baja).
 - * Establecimientos públicos, y entre ellos Restaurantes, Cafeterías, Bares y similares (en planta baja).
 - Enseñanza: * Guarderías (en planta baja y primera).
 - * Academias con menos de cincuenta alumnos (en planta de piso general).
 - Cultural: * Bibliotecas (todos en planta de piso general).
 - * Museos
 - Sanitario: * Clínicas y ambulatorios (todos en planta de piso en general).
 - * Centros de asistencia social.
 - Hospedaje: * Hoteles, hostales, moteles, pensiones (todos en plantas de piso general).
 - * Residencias para estudiantes.
 - Religioso: * Iglesias, conventos y anexos parroquiales (en plantas de piso general).
 - Industrial: Talleres (en planta baja).

Las condiciones particulares de los usos Residencial así como compatibles se ajustarán a las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Ciudad Real.

A.4.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Serán las mismas definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real para Suelo Urbano.

B).- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ESPACIOS LIBRES.

Las condiciones particulares de uso de las zonas destinadas a espacios libres y zonas verdes se ajustarán a las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, Título X, Capítulo V., que se dan por reproducidas en el presente Plan Parcial.

C).- CONDICIONES PARTICULARES DE USO DE LAS VIAS DE COMUNICACION.

Las Condiciones particulares de uso de las zonas destinadas a la Red Viaria se ajustarán a las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, Título X, Capítulo VI., que se dan por reproducidas en el presente Plan Parcial.

Con lo anteriormente expuesto, y junto con los documentos que acompañan la presente memoria, se considera suficientemente definido el presente Plan Parcial.

Ciudad Real, Enero 2001