

# PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR A-CCAMP.

## INDICE

### ANTECEDENTES EN EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

#### **1. MEMORIA INFORMATIVA. ANTECEDENTES**

- 1.1. CONDICIONES GEOGRÁFICAS
- 1.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 1.3. PROPIEDAD DEL SUELO
- 1.4. CONDICIONES INSTITUCIONALES
- 1.5. FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR
- 1.6. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACION SECTORIAL

#### **2. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- 2.1. JUSTIFICACIÓN QUE LA SOLUCIÓN PROPUESTA SE ADECUA A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
- 2.2. JUSTIFICACIÓN QUE LA SOLUCIÓN PROPUESTA CONSTITUYE UNIDAD FUNCIONAL.
- 2.3. JUSTIFICACION QUE LA SOLUCION PROPUESTA SE ADECUA AL ACUERDO APROBATORIO DEL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 6 DE JULIO DEL 2005 Y AL INFORME DE 14 DE JUNIO DEL 2006.
- 2.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.
- 2.5. DEFINICIÓN, CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES.
- 2.6. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.
- 2.7. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS QUE PUEDEN SER OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE.
- 2.8. ANEXO A LA MEMORIA DE FICHA RESUMEN
- 2.9. ANEXO DE JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 158/1997 DEL CODIGO DE ACCESIBILIDAD
- 2.10. ANEXO DOCUMENTACION ADICIONAL DE LOS PLANES PARCIALES DE MEJORA.

## CAPÍTULO I: GENERALIDADES

Artículo 1.- Objeto

Artículo 2.- Ámbito de actuación

Artículo 3.- Normas de Rango superior

Artículo 4.- Terminología

Artículo 5.- Ámbito Temporal- Plazos

Artículo 6.- Vigencia, Obligatoriedad y Sanciones

Artículo 7.- Modificaciones y Revisiones.

Artículo 8.- Iniciativa y Gestión

Artículo 9.- Licencias. Caducidad. Solicitud. Información. Certificado final de obra

Artículo 10.- Edificaciones existentes

Artículo 11.- Administración Competente

Artículo 12.- Alcance normativo

Artículo 13.- Licencias Condicionadas.

## CAPITULO II: CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 14.- Condiciones particulares de la edificación.

## CAPITULO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.

Artículo 15.- Condiciones particulares de los usos.

## CAPÍTULO II: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS TIPOS DE EDIFICACION.

Artículo 16.- Definición y clases

Artículo 17.- Condiciones particulares para la edificación en bloque aislado

Artículo 18.- Condiciones particulares para la edificación en residencial unifamiliar adosado

Artículo 19.- Condiciones de edificación en el resto de los usos.

Artículo 20.- Edificabilidad Neta (Intensidad) sobre Parcela y Total sobre cada Manzana.

Artículo 21.- Edificabilidad sobre parcelas correspondientes al Ayuntamiento.

Artículo 22.- Sobre el Planeamiento, Gestión y Ordenación.

- 01.- SITUACION
- 02.- ORDENACION PREVISTO EN EL P.G.O.U.
- 03.- CALIFICACION Y USOS PREVISTOS.
- 04.- LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DEL ESTADO ACTUAL.
- 05.- ESTRUCTURA CATASTRAL
- 06.- EDIFICACIONES, VEGETACION E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

#### B.- ORDENACION

- 07.- ZONIFICACION
- 08.- ZONIFICACION. ZONA NORTE
- 09.- ZONIFICACION. ZONA SUR
- 10.- JUSTIFICACION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.
- 11.- VIALES Y SECCIONES TRANSVERSALES TIPO. ZONA NORTE.
- 12.- VIALES Y SECCIONES TRANSVERSALES TIPO. ZONA SUR.
- 13.- ALINEACIONES, COTAS Y RASANTES. ZONA NORTE.
- 14.- ALINEACIONES, COTAS Y RASANTES. ZONA SUR.
- 15.- PERFILES LONGITUDINALES DEL VIARIO. 1.
- 16.- PERFILES LONGITUDINALES DEL VIARIO. 2.
- 17.- PERFILES LONGITUDINALES DEL VIARIO. 3.
- 18.- SEÑALIZACION HORIZONTAL Y VERTICAL. ZONA NORTE.
- 19.- SEÑALIZACION HORIZONTAL Y VERTICAL. ZONA SUR.
- 20.- ARBOLADO, MOBILIARIO URBANO Y ACCESIBILIDAD. ZONA NORTE.
- 21.- ARBOLADO, MOBILIARIO URBANO Y ACCESIBILIDAD. ZONA SUR.
- 22.- RED DE SANEAMIENTO. ZONA NORTE.
- 23.- RED DE SANEAMIENTO. ZONA SUR.
- 24.- PERFILES LONGITUDINALES DE SANEAMIENTO. 1.
- 25.- PERFILES LONGITUDINALES DE SANEAMIENTO. 2.
- 26.- PERFILES LONGITUDINALES DE SANEAMIENTO. 3.
- 27.- PERFILES LONGITUDINALES DE SANEAMIENTO. 4.
- 28.- PERFILES LONGITUDINALES DE SANEAMIENTO. 5.

- 31.- RED DE MEDIA TENSION.
- 32.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. ZONA NORTE
- 33.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. ZONA SUR
- 34.- RED DE GAS NATURAL. ZONA NORTE.
- 35.- RED DE GAS NATURAL. ZONA SUR.
- 36.- INFRAESTRUCTURA PARA TELECOMUNICACIONES. ZONA NORTE.
- 37.- INFRAESTRUCTURA PARA TELECOMUNICACIONES. ZONA SUR.
- 38.- RED DE ONO. ZONA NORTE
- 39.- RED DE ONO. ZONA SUR
- 40.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. ZONA NORTE.
- 41.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. ZONA SUR.
- 42.- JARDINERIA 1.
- 43.- JARDINERIA 2.
- 44.- JARDINERIA 3.
- 45.- CONEXION Y ACCESOS AL SECTOR.
- 46.- PASO COLADA ALARCOS.
- 47.- VIA DE SERVICIO ZONA NORTE.
- 48.- VIA DE SERVICIO ZONA SUR.
- 49.- ANEXO CARRETERA N-430

Se redacta el presente Plan Parcial de Mejora por encargo de-----  
-----  
----- ; en calidad de Agente Urbanizador del Sector A-CCAMP, tras Acuerdo del Pleno, en sesión ordinaria de 6 de Julio de 2.005, donde se produjo la aprobación de la Alternativa Técnica presentada por URBAMED Obras y Servicios S.L. que incluía Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

El acuerdo plenario incluía una serie de modificaciones que debían introducirse en el Plan Parcial. Dichas modificaciones se plasmaron con la presentación de un Plan Parcial modificado. En base a ese Plan Parcial los Servicios Técnicos Municipales emitieron informe de fecha 14 de junio del 2006. En base a este informe se redactó Plan Parcial de Mejora que se presentó al Ayuntamiento el día 20 de agosto del 2006. El día 9 de noviembre de 2006 los servicios técnicos municipales emiten informe favorable respecto al Plan Parcial de Mejora presentado e incluye en este informe algunos aspectos que deben ser subsanados.

Motivado por ese último informe se redacta ahora el presente Plan Parcial de Mejora con inclusión de modificaciones parciales, dando cumplimiento al acuerdo plenario y a lo dispuesto por los Servicios Técnicos Municipales de Planeamiento.

Para evitar en la medida de lo posible que este Plan Parcial de Mejora se convierta en un nuevo Plan objeto de estudio, la literatura se ha estructurado igual que los anteriormente presentados incluyendo en los apartados correspondientes las modificaciones y justificaciones requeridas por el Ayuntamiento, además de ir completando y corrigiendo la información recogida en el Plan Parcial inicial.

Al estar redactándose un Plan Parcial de Mejora, se incluirá al final de la memoria un anexo de documentación adicional según establece el Artículo 64 del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento del Planeamiento de la Ley 2/1998 sobre documentación adicional de los Planes Parciales de Mejora. En dicho anexo se resumirá las modificaciones que motivan la redacción de este Plan Parcial de Mejora ya que éstas se justificarán a lo largo del Plan Parcial.

## **1.- MEMORIA INFORMATIVA.**

### **1.1. CONDICIONES GEOGRÁFICAS.**

#### **1.1.1. Características naturales del territorio**

El sector A-CCAMP está enclavado en el área metropolitana de Ciudad Real y con la accesibilidad que le va a proporcionar la segunda ronda de circunvalación de Ciudad Real le confiere una gran aptitud para el establecimiento de actuaciones residenciales o de servicios.

El sector A-CCAMP del P.G.O.U de Ciudad Real está enclavado en la zona Oeste del casco urbano de Ciudad Real, entre el límite Sur del suelo urbano consolidado denominado el Escalón y el límite Norte del suelo Rústico de la Poblachuela y Pata Gallina.

Sus límites son los siguientes:

Norte: En su mayor parte con suelo Rústico de Reserva (El Escalón) y con suelo Urbano consolidado, comprendido dentro del polígono 209 del catastro de rústica.

Sur: Terrenos clasificados como suelo Rústico de Reserva (La Poblachuela). También linda con la zona de dominio público de la Nacional N-430.

Este: Linda con terrenos urbanos consolidados y en el que se encuentra el recinto ferial de Ciudad Real.

Oeste: Suelo Rústico de Reserva (Los Villares)

#### **1.1.2.- Geología.**

La zona de estudio tiene una estructura Geológica que se detalla a continuación:

- Capa de tierra vegetal con espesores entre 30 y 40 cm.
- Existencia de suelo calizo encostrado de 40 cm. de espesor
- Estrato margoso-calizo parcialmente cementado y cuyo espesor varía entre 1 y 2 m.

Cabe citar la existencia de una zona utilizada como vertedero de escombros y cuyo espesor varía de 1 a 3 m.

### 1.1.3- Geotecnia

Para los trabajos de movimientos de tierras, zanjeo, desmontes y terraplenes, se asume una dificultad moderada, ya que la costra calcárea presenta un comportamiento aceptable respecto a la estabilidad de taludes, y de apoyo a los terraplenes.

Respecto a la excavación, sólo cabe destacar el empleo de punteros para su extracción en zonas en las que el espesor y dureza de la costra calcárea así lo aconsejen.

Para la formación de explanadas es de esperar un terreno de características tolerables según el PG3 (CBR<3). Por lo tanto para el tráfico previsto (Tráfico Ligerero y semipesado) habrá que mejorar la explanada hasta conseguir un suelo adecuado (Explanada E1 con 5<CBR<10) mediante una estabilización con cal.

### 1.1.4.- Topografía

La superficie del Sector medida topográficamente es de 202.051,44 m<sup>2</sup>, después de haber incluido una superficie en la zona norte del Sector inicialmente no tenida en cuenta.

Dada las discrepancias entre el plano topográfico incluido en el Plan Parcial inicial y la realidad física que en el Sector nos encontramos (inexistencia en planos presentados de construcciones existentes), se ha procedido al levantamiento topográfico completo del Sector y espacios adyacentes para determinar la superficie real del mismo. El levantamiento topográfico ha sido realizado por la empresa J.C. Cartografía, habiendo constatado el verdadero acoplamiento a los **límites del Sector** que deben ajustarse a:

1.- Los límites de la **UE-CCAM3** (unidad ya aprobada e iniciadas las obras de urbanización), a fin de poder dar cumplimiento a las exigencias de modificaciones respecto al acoplamiento del viario con dicha unidad, así como al redimensionado de determinados viarios para que no se produzcan saltos o cortes entre sectores y unidades y la movilidad de las personas o la organización del tráfico no se vean afectadas por ser programaciones distintas.

2.- La parte de **la segunda ronda** ya ejecutada dejando un ancho total de ronda de 50m. según se establece en el P.G.O.U. de Ciudad Real.

5.- Al eje del alcantarillado de la segunda ronda en la zona sur del sector dejando 25m. de ancho que linda con la UECVA (medición contrastada con Topcarto, Francisco Fontes de Gracia).

6.- El límite del dominio público de la **Ctra. De Piedrabuena N-430**.

7.- La extensión del vial de 15m. procedente de la UE-CCAM3.

8.- El camino junto a la parcela donde está situada la I.T.V.

En el plano topográfico también están incluidos todas las construcciones existentes, árboles, líneas de luz, así como el colector Este-Sur 1ª fase y el Emisario Ciudad Real-Miguelturra, para su posterior protección.

La topografía del sector es bastante llana, La diferencia de altimetría entre los dos puntos más alejados en la zona norte es de 2,82m., y la diferencia de altimetría entre los dos puntos más alejados de la zona sur es de 2,90m.

#### **1.1.5.- Hidrología.**

En lo relativo al nivel freático podemos estimar que se encuentra en torno a los 8 m. De profundidad, puesto que la excavación no superará los 5 m (punto más bajo de la red de saneamiento), parece poco probable que aparezca agua en las zanjas.

Respecto a la intensidad de lluvia tenemos que para la zona de Ciudad Real, la intensidad máxima es de 300mm/h con un periodo de retorno de 10 años, y un tiempo de concentración de 16 min. Para nuestro sector.

### **1.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES:**

#### **1.2.1. Usos**

Los usos actuales del sector A-CCAMP son en su mayor parte de uso agrícola con la consideración de terrenos de regadío, acogidos a la comunidad de regantes del Vicario. Esto viene motivado por el antiguo P.G.O.U. en el que dicho sector estaba clasificado como no urbanizable.

### **1.2.2.- Edificaciones**

Dentro del sector existen diversas edificaciones y elementos singulares que según el parcelario catastral corresponden a:

Polígono 209 Parcela 551. Casa de labor semiderruida, una palmera, árboles de poca importancia y vallado metálico

Polígono 209 Parcela 552. Antigua discoteca derruida, 28 almendros, 4 olivos y vallado metálico.

Polígono 209 Parcela 554. 3 viviendas, 1 vivienda con cuadra, 4 naves, 1 piscina, árboles frutales, 2 nogales, 3 olmos, 2 pinos, arizónicas, árboles sin ningún valor ecológico y vallados metálicos

Polígono 209 Parcela 556. Piscina, árboles sin importancia, arizónicas y vallado metálico.

Polígono 209 Parcela 579. Un pino.

Polígono 209 Parcela 5010. Nave de Hierros, Inspección Técnica de Vehículos, Estación de Industria, Transformador de luz, Pista de autoescuela, casa de labor con nave y establos de ganadería, árboles frutales, arizónicas, vallados de obra y vallados metálicos.

Polígono 209 Parcela 5011. Viviendas con construcciones anejas, cuadras de caballos, circuito de salto de caballos, árboles, arizónicas, vallados de obra y vallados metálicos.

### **1.2.3. Infraestructuras existentes.**

Actualmente el sector está atravesado por varias líneas eléctricas de media y baja tensión, que han sido objeto de nueva ubicación en el proyecto de electrificación que se ha desarrollado para acompañar al Proyecto de Urbanización, todo ello, tras los informes de la compañía suministradora UNION FENOSA, propietaria de dichas líneas.

Existen algunas conducciones de agua de riego de la comunidad de regantes del Vicario, así como canalización de agua potable del Ayuntamiento para las viviendas diseminadas enclavadas en el Sector. Todas estas conducciones serán eliminadas al devenir en innecesarias para la urbanización, ya que las edificaciones a las que abastecen serán demolidas.

La Colada de Alarcos esta pavimentada con aglomerado asfáltico.

el colector Este-Sur bajo el futuro vial V-5 y el emisario Ciudad Real- Miguelturra que atraviesa la zona sur del Sector en sentido este-oeste y que queda protegido por zonas verdes.

Por la futura segunda ronda de circunvalación pasa la red general de agua potable de 500 mm. de diámetro, así mismo en la rotonda de la segunda ronda situada entre la zona norte y la zona sur del sector también dispone de red de Gas Natural.

Al sur del Sector está la Nacional 430 desde la que no se podrá acceder al Sector según las condiciones establecidas en la Ley de carreteras puesto que no hay más de 200 m. desde la futura rotonda, no obstante y teniendo en cuenta que el Plan General de Ciudad Real contemplaba el acceso a dicha carretera a través de los viales H-6 y V-10 del Plan Parcial, estos viales se mantendrán hasta la carretera en cuanto a su tratamiento en el sistema General a obtener con el uso exclusivo peatonal impidiendo el tráfico rodado mediante elementos urbanos.

### **1.3.-PROPIEDAD DEL SUELO**

La relación de propietarios ha sido obtenida de la Gerencia de Urbanismo, tras las alegaciones que se han producido en el período de información pública. Algunos titulares registrales no coinciden con los catastrales por haberse producido recientes transmisiones de propiedad de algunas parcelas del Sector.

La distribución de las parcelas está grafiada en el plano de Estructura Catastral de la Propiedad (plano 4), y en el siguiente cuadro se detalla la propiedad y superficie aportada por cada propietario. Hay que reseñar que las parcelas catastrales no coinciden con la superficie real de cada propietario, por lo que el cuadro adjunto indica la estructura real con indicación de la referencia catastral de rústica.

<b>POLIGONO</b>	<b>PARCELA</b>	<b>PROPIEDAD</b>	<b>SUPERFICIE APORTADA</b>	<b>%total.</b>
209	554		1.006,28	0,50%
209	5011		10.719,96	5,29%
209	5010		2.202,85	1,09%
209	554		2.364,55	1,17%
209	554		1.006,66	0,50%
209	554		4.203,59	2,07%
209	554		521,82	0,26%
209	552		23.100,78	11,40%
209	579		70.853,66	34,97%
209	556		3.313,39	1,64%
209	5012		4.170,67	2,06%
209	5010		8.835,68	4,36%
209	5010		2.017,00	1,00%
209	5010		2.488,29	1,23%
209	551		3.111,53	1,54%
209	553		13.813,75	6,82%
209	556		391,90	0,19%
209	5010		9.857,45	4,87%
209	554		234,94	0,12%
209	549		1.786,89	0,88%
209	9005		2.684,02	1,32%
209	5026		4.443,30	2,19%
209	5025		19.510,83	9,63%
209	5010		5.522,94	2,73%
209	9007		4.451,67	2,20%
		<b><u>TOTAL SUPERFICIE</u></b>	<b>202.614,40</b>	<b>100,00%</b>

El P.G.O.U. de Ciudad Real fue definitivamente aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 2 de Mayo de 1997 y publicado en el D.O.C.M el 16 de Mayo de 1997 y en el B.O.P. el 4 de Junio de 1997.

Como texto de obligada referencia en competencias urbanísticas nos encontramos con el Real Decreto Legislativo por el que se aprueba el Texto Refundido ley 2/1998, de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, en adelante T.R. L.O.T.A.U. Así como el Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de la Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Además constituyen legislación supletoria los siguientes cuerpos legales.

- Ley estatal 6/1998, de 13 de Abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante LS 1998), en cuanto sea de aplicación y no se oponga a la L.O.T.A.U. (conforme a la disposición Derogatoria Única 2).
- Articulado vigente del Texto Refundido de la Ley Estatal del Régimen del Suelo y la Ordenación Urbana de 1.992 (aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de Junio, y en adelante TRLS 1.992) en cuanto sea de aplicación y no se oponga a la LOTAU (conforme a la disposición Derogatoria Única 2), ni a la LS1.998 (conforme a la disposición Derogatoria Única 1)
- Texto Refundido de la Ley del Régimen del Suelo y de la Ordenación Urbana de 1.976 (aprobado por Real Decreto Legislativo 1.346/1.976, de 9 de Abril, en adelante TRLS1.976), como legislación supletoria vigente por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1.997, en cuanto sea de aplicación al presente PAU y no se oponga a la LOTAU (conforme a la disposición Derogatoria Única 2), ni a la LS1.998 (conforme a la disposición Derogatoria Única 1).
- Deben tenerse en cuenta también aquellas disposiciones reglamentarias
  - Reglamento de Planeamiento.
  - Reglamento de Gestión Urbanística
  - Reglamento de Disciplina Urbanística.

1. Los Planes Parciales tienen por objeto la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido ya en los Planes de Ordenación Municipal y el complemento y la mejora de la establecida en estos, con el objeto de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, justificándose en las directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal.

2. Los Planes Parciales contendrán 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 el Plan de Ordenación, de acuerdo a la secuencia lógica de su desarrollo prevista en la letra c) del nº 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 esta Ley.
- 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.

Por otro lado, en su Artículo 38:

La elaboración, tramitación y aprobación de los Planes parciales, determinados Planes especiales y los Estudios de Detalle.

1. La elaboración y tramitación de los planes parciales, Planes especiales que afecten a elementos integrantes de la Ordenación detallada y Estudios de Detalle de iniciativa municipal o particular, se regirán por las siguientes reglas:

Programa de Actuación Urbanizadora del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las unidades de Actuación del Plan que promuevan. Sólo la Administración, de oficio, podrá promover y aprobar tales Planes con independencia y anterioridad a los programas.

Por excepción a lo dispuesto en párrafo anterior, los Estudios de Detalle en suelo urbano, previstos en el Plan de Ordenación, podrán ser promovidos por cualquier interesado.

- b) Una vez redactados los Planes, la Administración actuante los someterá a información pública durante 20 días, mediante anuncio en el Diario Oficial de la Comunidad y uno de los periódicos de mayor difusión de la localidad. Cuando se tramitan junto con Programas de Actuación Urbanizadora, serán aplicables las reglas correspondientes a éstos.

En los Municipios menores a 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el nº1 del Artículo 24, especialmente a las previstas en sus letras c y f. En los restantes municipios la emisión de dicho informe corresponderá a los servicios técnicos municipales. Previa autorización expresa de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrán emitir dicho informe técnico aquellos municipios menores a 10.000 habitantes de derecho que se encuentren agrupados en Mancomunidades urbanísticas que en su conjunto superen esa cifra de habitantes o que sin estar agrupadas así lo soliciten de forma individual, siempre que resulte acreditativo, en ambos casos, que disponen de servicios técnicos, jurídicos y administrativos adecuados a tal fin.

En todo caso, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá solicitar en cualquier momento, a los municipios con independencia de su número de habitantes, un ejemplar de estos instrumentos de planeamiento, que deberán serle remitidos en un plazo máximo de 15 días desde la solicitud.

2. Los Planes Parciales, Especiales y Estudio de Detalle a que se refiere el nº 1 de éste Artículo no requerirán de aprobación inicial después del trámite de información pública. Su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento-Pleno.

3. Cuando los Planes Parciales o Especiales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de un

3. Los Planes Parciales o Especiales a que se refiere el nº 3 de este artículo requerirán de aprobación inicial después del trámite de información pública y antes de la emisión del informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. Su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento-Pleno.
  4. el plazo de la aprobación definitiva será de tres meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente para su otorgamiento.
- El plazo correspondiente a los diferentes trámites administrativos previos y necesarios para la conformación plena del expediente no podrá ser superior a un mes.

Los condicionantes urbanísticos establecidos por el P.G.O.U. están establecidos en la ficha característica del Sector A-CCAMP que es la siguiente:

SECTOR:	A-CCAMP	Tipo de suelo:	SUNP
---------	---------	----------------	------

Descripción:

AREA DE S.U.N.P. JUNTO AL CAMINO DEL CAMPILLO AL OESTE DE CIUDAD REAL
---

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN:

SUELOS DE CESION GRATUITA:

SUPERFICIES TOTALES M2		SUPERFICIE DEL SECTOR	SISTEMAS GENERALES:	
SECTOR (sin S.G.)	196.417 m2	Residencial	Espacios libres:	2.954 m2
SIST. GEN. OBT.	2.954 m2	Equipamientos	Equipamiento:	
SIST. GEN. EXIST.	2.682 m2	Zonas verdes	Viario:	
		Viales	Infraestructuras:	
TOTAL ACTUACION	202.053 m2		TOTALES S.G.	2.954 m2

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO:

USOS GLOBALES Y ORDENANZAS	EDIFICABILIDAD MAXIMA:	SISTEMAS LOCALES:	
	66.650 M2.		
CARACTERISTICO: Residencial		Espacios libres:	(1) m2.
PERMITIDOS: Comercial		Equipamientos:	(1) m2.
Comercial G.S.		Viario:	(1) m2.
Los asignados por el P.A.U.		Infraestructuras:	(1) m2.
PROHIBIDOS: Industrial		TOTAL S.L.	(1) m2.
NUM. MAX. VIVIENDAS: 245 viv.		TOTAL CESIONES	M2.

OBSERVACIONES:

EL P.A.U. SEÑALARA EL APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR TOMANDO COMO REFERENCIA LA EDIFICABILIDAD MAXIMA INDICADA. DICHO APROVECHAMIENTO TIPO SE ENTENDERÁ REFERIDO A LA TOTALIDAD DE LA SUPERFICIE DE LA ACTUACION PUESTO QUE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS SE OBTIENEN CON CARGO A LOS APROVECHAMIENTOS DEL AREA, SALVO LA EJECUCION DE LA URBANIZACION DE ESTOS QUE CORRERA A CARGO DEL AYUNTAMIENTO.

(1) LAS CESIONES SERAN AQUELLAS CORRESPONDIENTES A LA APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DEL PLANEAMIENTO EN FUNCION DE LA TOTALIDAD DE VIVIENDAS RESULTANTES DE LA FORMULACION DEL P.A.U., EN LO QUE SE REFIERE A SISTEMAS DE AMBITO LOCAL.

(2) EL USO DE DISTINTAS TIPOLOGIAS SE HARA POR MANZANAS COMPLETAS. SE PERMITIRAN LOS USOS COMPATIBLES INDICADOS EN EL ARTICULO 2.2.2. DE LAS NORMAS URBANISTICAS.

LAS CESIONES A SISTEMAS GENERALES SERAN COMO MINIMO LAS INDICADAS EN LA FICHA

LA FORMULACION DE ESTE PAU SERA DE INICIATIVA PRIVADA

EL VIARIO DIBUJADO NO ES VINCULANTE TANTO EN LO REFERENTE A SU TRAZADO COMO EN SUS MAGNITUDES. NO OSTATE CON EL FIN DE ASEGURAR LAS CONEXIONES CON EL RESTO DE LA CIUDAD, CUALQUIER VARIACION SOBRE LO INICIALMENTE PREVISTO EN EL PLAN DEBERA JUSTIFICARSE DEBIDAMENTE.

EL PAU PODRA PREVER NUEVO VIARIO ADEMAS DEL PROPUESTO. LA LOCALIZACION Y DIMENSIONES DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS SON ORIENTATIVAS, AUNQUE SE MANTENDRA SU POSICION RELATIVA.

REGIRAN LAS CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION DE LA ORDENANZA GENERAL.

El Sector A-CCAMP está atravesado en la zona sur de Este a Oeste por la Vía Pecuaría "Colada de Alarcos". El Plan General de Ciudad Real ya contemplaba esta afección como Sistema General Existente. El Presente Plan Parcial de Mejora respeta la superficie existente para la Colada de Alarcos y mejora su trazado ajardinándolo convenientemente y protegiéndola con zonas verdes a ambos lados. Se ha dejado previsto un paso elevado de la colada sobre el vial V-8 dando continuidad a la misma. También se prevé distinto tratamiento de suelo en su cruce con el vial V-5 y haciendo coincidir un paso de peatones con el trazado de la colada. De esta forma no solo se conserva la colada en su superficie sino que se mejora el patrimonio integrándolo en la actuación urbanizadora. Dicho suelo se clasifica como suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Otra afección impuesta por la Ley de Carreteras es que los viales no pueden acceder a la Nacional N-430 por no reunir las condiciones de distancia entre accesos, habiendo tenido que variar el trazado propuesto inicialmente que coincidía con el trazado orientativo del Plan General de Ciudad Real. Así mismo también se ha respetado la zona de dominio público del Estado en el margen de la N-430 excluyéndola de los límites de la actuación.

## **2.1.- JUSTIFICACIÓN QUE LA SOLUCIÓN PROPUESTA SE ADECUA A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

El Artículo 19 del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento del Planeamiento de la Ley 2/1998 establece las determinaciones de la Ordenación estructural. Para poder justificar la adecuación de este Plan Parcial de Mejora a la ordenación estructural se analiza cada uno de las determinaciones fijadas en el Artículo mencionado:

### 1.- Directrices definitorias de estrategia de evolución urbana.

El desarrollo del sector se adecua claramente a las directrices de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio según el Artículo 6.7.3 del P.G.O.U., pues al tratarse de un sector delimitado por el Plan General, éste ya lo ha tenido en cuenta en su desarrollo como uno de sus objetivos, ya que entre las determinaciones normativas están las de viario de continuidad con el suelo urbano, así como la de ubicación de la zona verde en torno a la Colada de Alarcos, y así impedir un aprovechamiento del suelo como zona Residencial.

### 2.- Clasificación del suelo.

El presente Plan Parcial de Mejora no reclasifica suelo sino que se adapta a lo establecido en la ficha de Gestión del Sector definida en el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real. Así mismo respeta los sistemas generales existentes y las zonas de dominio público. La Colada de Alarcos queda clasificada como suelo rústico no urbanizable de especial protección.

### 3.- Delimitación preliminar de sectores.

El presente Plan Parcial se ajusta a los límites establecido en la ficha de Gestión del Sector definida en el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real.

### 4.- Establecimiento del uso global y definición de intensidades y densidades.

En este punto cabe decir que el Presente Plan Parcial respeta el uso global mayoritario atribuido al Sector como Sector residencial así como la intensidad edificatoria definida por el Plan General. No ocurre lo mismo con la densidad atribuida al Sector de 245 viviendas, que se modifica hasta alcanzar un total de 500 viviendas. Dicha alteración a la ordenación estructural queda justificada más adelante.

sistemas generales de zonas verdes a razón de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie por cada 200 habitantes que se incrementan respecto a la ficha de gestión. Así mismo se respetan los dotacionales públicos con destino educativo y deportivo. Así mismo los 2.954,00 m<sup>2</sup> del sistema general a obtener quedan calificados como sistema general de zona verde o espacios libres.

6.- Fijación de los objetivos a considerar.

El Plan General de Ciudad Real ya fijo los objetivos en la ficha de gestión y estos no se han alterado en la formulación del presente Plan Parcial de Mejora.

7.- Fijación de los criterios en suelo rústico.

El presente Plan Parcial de Mejora no reclasifica suelo rústico.

8.- APLICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE SOLARES QUE PUEDAN SOPORTAR EL 50% DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE CON DESTINO RESIDENCIAL PARA VIVIENDAS CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN.

El Plan Parcial inicialmente presentado no contemplaba la aplicación y localización de solares que puedan soportar el 50% de la edificabilidad residencial resultante con destino a viviendas con algún tipo de protección (Artículo 24.3 del T.R. de la L.O.T.A.U y Artículo 19.8 del R.P.). El acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Ciudad Real de fecha 6 de julio del 2006 en su aprobación introdujo el cumplimiento de este requisito.

Lograr que el Sector A-CCAMP tal y como está planteado inicialmente cumpla con las determinaciones de la ficha de gestión de ser un **sector de suelo residencial como uso característico** y además incorporar el 50% de suelo residencial para viviendas protegidas se realiza el siguiente análisis:

1.- La propuesta inicial establece:

a.- edificabilidad máxima del Sector 66.650 m<sup>2</sup>.

b.- número de viviendas planteadas: 200.

2.- En el mejor de los casos (aunque no la mejor de las opciones) una vivienda de V.P.T. puede tener como máximo 120 m<sup>2</sup>. útiles de vivienda (no se tiene en cuenta el garaje ni el trastero puesto que pueden ubicarse en zonas no computables a efectos de edificabilidad)

3.- 120 m<sup>2</sup> útiles suponen 153,00 m<sup>2</sup> construidos aplicando una disminución de un 27,5% (porcentaje también elevado) de superficie útil a construida. Se dice que es el mejor de los casos

4.- Aplicando el parámetro de número de viviendas establecido en la propuesta y después de analizar todas las posibles alternativas en cuanto a reparto de viviendas protegidas y libres obtendríamos lo siguiente:

a.- 100 viviendas protegidas x 153,00 m<sup>2</sup>. = 15.300,00 m<sup>2</sup> construidos.

b.- 100 viviendas libres x 153,00 m<sup>2</sup>. = 15.300,00 m<sup>2</sup> construidos.

Total edificabilidad residencial = 30.600,00m<sup>2</sup>. construidos.

Total edificabilidad comercial = 36.050,00 m<sup>2</sup>. construidos.

TOTAL EDIFICABILIDAD = 66.650,00 M<sup>2</sup>.

5.- Evidentemente podrían destinarse mayor número de viviendas a viviendas protegidas y menor número de viviendas a renta libre con mayor superficie. Así, por ejemplo, se podría establecer 150 viviendas protegidas de 153 m<sup>2</sup>. (150 viv. x 153 m<sup>2</sup>/viv = 22.950 m<sup>2</sup>) y 50 viviendas libres de 459 m<sup>2</sup>/vivienda (50 viv. x 459 m<sup>2</sup>/viv = 22.950 m<sup>2</sup>). En este caso el uso predominante sería el residencial (45.900 m<sup>2</sup> techo) frente al uso comercial (20.750 m<sup>2</sup>) y se podría cumplir con el acuerdo aprobatorio, pero supondría que las viviendas libres (solo el 25% del total) se situarían en parcelas de 900 m<sup>2</sup> de superficie cada una, lo que implica una inviabilidad económica en el Sector, ya que no existe demanda potencial en Ciudad Real para esta clase de parcelas.

Con las cifras mencionadas en el punto 4 se convierte automáticamente un Sector de suelo residencial en un sector de suelo comercial (conviene recordar que no existe apenas demanda comercial en esta zona de la ciudad) pues para poder materializar toda la edificabilidad que tiene el Sector, el 54,08% de la edificabilidad resultante ha de ser destinada a uso comercial y el 45,91% a uso residencial.

Esta situación rompe la lógica del planeamiento, gestión y aprovechamiento posterior del Sector A-CCAMP y que en absoluto se aproxima a la media en el parámetro número de viviendas del resto de sectores de suelo urbanizable no programado del PGOU; sobre todo teniendo en cuenta que cuando se aprobó el P.G.O.U. de Ciudad Real no existía la obligatoriedad del Art.24.3.b. del Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004. La tendencia en materia de política de vivienda y suelo, la demanda real de viviendas que tiene Ciudad Real, hecho constatado por la gran cantidad de consultas previas en suelo rústico, la política de desarrollo sostenible pero en definitiva el cumplimiento de la Ley plasmado en el acuerdo plenario lleva a plantear la necesidad de establecer un número superior de viviendas de las previstas inicialmente.

establece que aumentar en más de 270 viviendas el Sector supone un aumento en la Densidad establecida implícitamente en la ficha de P.G.O.U. de Ciudad Real y que implica un incremento de viviendas respecto al máximo establecido en el Plan General, y por tanto su incremento respecto a esta cifra supondría una modificación estructural.

El Artículo 57.3 del Decreto 248/2004 establece que los Planes Parciales de Mejora, con la finalidad de facilitar el mejor cumplimiento de las reservas de edificabilidad con destino a viviendas sujetas a un régimen de protección pública establecida en el Artículo 19.8 de este reglamento, podrán modificar el parámetro de densidad residencial definido en el Planeamiento Municipal, incluso incrementándolo en lo necesario, siempre que se cumpla los siguientes requisitos:

a.- que se justifique que la superficie media de la vivienda calculada en función de los parámetros máximos de edificabilidad residencial y densidad establecidos en el Planeamiento municipal, dificulta la total utilización de la superficie residencial atribuible por el mismo. (Punto que ha sido justificado anteriormente).

b.- Que en ningún caso se supere la superficie edificable total que para todos los usos posibles el planeamiento haya atribuido al Sector o sectores de suelo urbanizable y se justifique que no se incrementa el número de habitantes potenciales de la Actuación Urbanizadora. En caso de aumentarse, se incrementarían proporcionalmente a este aumento las reservas de Sistemas Generales (SG) así como las educativas que procedan, debiéndose adscribir al sector o sectores correspondientes. (No se superará la edificabilidad y se harán las reservas de S.G. y educativas).

Para calcular el número de viviendas en el sector sin provocar incremento de la edificabilidad máxima fijada se atiende a lo establecido en el punto 4.3.1. de las ordenanzas del P.G.O.U. de Ciudad Real en las que sumando la superficie y el número de viviendas previstas en el Suelo Urbanizable No Programado (en adelante S.U.N.P.) excluyendo al Sector A-CCAMP y al Sector A-VARN (incluido en el Proyecto Reino de Don Quijote y que ya ha sufrido un aumento considerable en la densidad de viviendas) se obtienen los siguientes datos:

<b><u>SECTOR</u></b>	<b><u>SUPERFICIE</u></b>	<b><u>Nº VIVIENDAS</u></b>	<b><u>DENSIDAD</u></b>
A-CEMT	32,68	1.450,00	44,37
A-PTLL	19,72	915,00	46,40
A-PGALL	30,35	1.430,00	47,12
A-HERR	30,21	1.405,00	46,51
A-CALZ	14,08	660,00	46,88
<b>TOTAL</b>	<b>127,04</b>	<b>5.860,00</b>	<b>46,13</b>

Aplicando esta densidad de vivienda al Sector A-CCAMP con una superficie de 20,20 hectáreas obtendríamos un total de **931,88 viviendas**.

Dicha densidad no puede ser materializable sin variar la edificabilidad asignada al Sector, variación que no puede realizarse en este instrumento, por tanto habrá que ajustar la densidad de viviendas a la edificabilidad prevista imponiendo como máximo una densidad de 46,13 viv/ha.

Como es necesaria al menos una manzana completa con destino comercial para satisfacer las necesidades futuras de los ciudadanos de la zona, descontando de la edificabilidad total la edificabilidad necesaria para uso comercial y considerando una superficie media real de vivienda entre 115 m<sup>2</sup> y 120 m<sup>2</sup>. construidos tanto para vivienda con algún tipo de protección como para la vivienda libre actualmente demandada en el mercado de Ciudad Real obtenemos lo siguiente:

A.- Manzana comercial:

<u>SUPERFICIE</u>	<u>COEFICIENTE</u> <u>EDIFICABILIDAD</u>	<u>EDIFICABILIDAD</u>
8.008,31 m <sup>2</sup>	0,90000000	7.207,48 m <sup>2</sup>

B.- Total edificabilidad del Sector: 66.650 m<sup>2</sup>t.

C.- Edificabilidad residencial = 66.650 – 7.207,48 = 59.442,52 m<sup>2</sup>.

D.- 59.762,85 m<sup>2</sup> / 115 m<sup>2</sup>/vivienda = 516,89 viviendas.

E.- 59.762,85 m<sup>2</sup> / 120 m<sup>2</sup>/vivienda = 495,35 viviendas.

**Por tanto podemos fijar el número total de viviendas a construir en 500 viviendas con una superficie media de 118,90 m<sup>2</sup>, destinando (como se podrá comprobar más adelante) el 50% de la total edificabilidad residencial a viviendas con algún tipo de protección.**

De esta forma se racionaliza y pondera, en su justa medida, los usos comerciales respecto del volumen residencial total que habrían de beneficiarse de ellos, pensando también en la lógica proporción que debería existir entre el suelo utilizado para desarrollar un sector, las inversiones necesarias para su transformación y el uso de las dotaciones que ha de generar; pues no sería lógico ni razonable dotar con unos sistemas locales de zonas verdes con más de 20.000 metros cuadrados o dotaciones públicas de educacional-social a un sector con más del 50% de techo comercial.

aquel momento no se disponía de suelo para vivienda... indicando en el punto a) "los nuevos planteamientos prevén densidades medias en torno a las 50 Viv/Ha." lo que sigue viniendo a corroborar los siguientes aspectos:

Por un lado la necesidad de variar el tan citado parámetro número de viviendas sin por ello alterar el aprovechamiento patrimonializable, ni la edificabilidad total, ni la ocupación, aunque si la ordenación estructural en cuanto a la densidad de viviendas, motivo por el que se formula el presente Plan Parcial de Mejora.

Cabe reseñar que la densidad tal y como establece la Disposición Preliminar 13 del T.R. L.O.T.A.U para el Sector A-CCAMP es Densidad Baja (10-25 viv/Ha.), ya que según la Ficha de Gestión del P.G.O.U. de Ciudad Real fija en 245 el número máximo de viviendas para una superficie de 202.053, lo que supone una densidad de 12,12 viv./Ha (Densidad Baja). La propuesta ahora en este Plan Parcial de Mejora establece un número máximo de 500 viviendas para una superficie de 202.614,40 m<sup>2</sup>, lo que supone una densidad de 24,68 viviendas/Hectárea (Densidad Baja). Por tanto el Sector sigue teniendo la característica de ser un Sector de Baja Densidad Residencial.

Este incremento de número de viviendas supone un incremento de habitantes potenciales en la Actuación Urbanizadora, y según establece el punto 3.b. del Artículo 57 del Decreto 248/2004: "... y se justifique que no se incrementa el número de habitantes potenciales de la Actuación Urbanizadora. En caso de aumentarse, se incrementarían proporcionalmente a este aumento las reservas de Sistemas Generales (SG) así como las educativas que procedan, debiéndose adscribir al sector o sectores correspondientes."

Debe por tanto justificarse el incremento de S.G. para zonas verdes de acuerdo al punto 5.b del Artículo 19 del Decreto 248/2004 que establece que para municipios de más de 10.000 habitantes una superficie de 1.000 m<sup>2</sup> por cada 200 habitantes. Hay que entender que las reservas deben hacerse sobre el incremento de habitantes que soporta el Sector de los inicialmente previstos en el P.G.O.U. ya que los existentes los contempla el propio Plan General.

Incremento de viviendas : 255 viviendas.

Nº de habitantes por vivienda: 3,3 habitante/vivienda.

Incremento de habitantes potenciales:  $255 \times 3,3 = 841,50$  habitantes.

**SIST. GEN. DE ZONAS VERDES =  $841,50 \times (1.000\text{m}^2/200\text{habi.}) = 4.207,50\text{m}^2$ .**

Estos sistemas generales se contemplan y localizan en el presente Plan Parcial de Mejora reservando una superficie de 4.208,39 m<sup>2</sup> superior a la mínima exigida.

Para justificar las reservas de suelo para uso educativo el Anexo IV del Decreto 248/2004 establece que para Sectores de más de 350 viviendas se calificarán expresamente como mínimo 12 m<sup>2</sup>/vivienda para uso educativo:

DOTACIONAL USO EDUCATIVO: 500 viviendas X 12 m<sup>2</sup>/viv = 6.000 m<sup>2</sup>.

Así mismo el Anexo V del Decreto 248/2004 establece que es recomendable una superficie de 6 m<sup>2</sup> por vivienda para instalaciones deportivas a una distancia no superior de 150 m de la parcela educativa:

DOTACIONAL USO DEPORTIVO: 500 Viviendas x 6 m<sup>2</sup>/viv. = 3.000 m<sup>2</sup>.

TOTAL USO EDUCATIVO + USO DEPORTIVO = 9.000 M<sup>2</sup>.

**En la zona norte del Sector se localiza una manzana Dotacional con destino específico a estos usos de 9.516,47 m<sup>2</sup>, asignando una parcela de 6.290,18m<sup>2</sup> (superior al mínimo de 6.000 m<sup>2</sup>) con destino dotacional educativo y otra parcela de 3.216,05 m<sup>2</sup> (superior al mínimo de 3.000 m<sup>2</sup>) con destino dotacional deportivo, dando así cumplimiento a lo anteriormente expuesto.**

Como ya hemos visto en el Sector se va a producir un incremento potencial de 808,50 en el número de habitantes, por tanto es lógico plantear que este Sector creará una demanda adicional de infraestructuras no contemplado en el Plan General.

Después de realizar un análisis de las repercusiones que pudieran tener el aumento del número de viviendas sobre las infraestructuras existentes y siempre con la finalidad de mantener la funcionalidad de las mismas sin que este aumento en el número de viviendas suponga en cualquier caso un agotamiento de tales infraestructuras es necesario prever y cuantificar una sobrecarga económica sobre el Sector para resolver tales conceptos.

Esta sobrecarga asciende a la cantidad de **710.676,00 € (SETECIENTOS DIEZ MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS)** y deberán ser contemplados como carga en el Proyecto de Reparcelación sobre los propietarios y será beneficiario de esta cantidad el Excelentísimo Ayuntamiento de Ciudad Real. Esta cantidad se destinará al suplemento de infraestructuras externas al Sector y a la obtención de los terrenos de las vías de servicio de la ronda para poder conectar el Sector con el entorno en concepto de suplemento de infraestructuras de comunicaciones.

## **FUNCIONAL.**

En este punto se argumenta que la solución adoptada constituye una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes. La red viaria se diseña respetando los viales normativos del Plan General, y se proyectan nuevos viarios de forma que se constituyen manzanas que dan cabida a parcelas con un fondo equilibrado, adecuándose a los tipos edificatorios en residencial adosado libre y parcelas para tipología en bloque para residencial con algún tipo de protección y una parcela con destino comercial.

Las conexiones del Sector A-CCAMP con el resto de la ciudad se realizan de la siguiente manera: en la zona sur del Sector se conectan al este 3 viales con la segunda ronda de circunvalación y al norte se conectan con la UE-CCAM3, actualmente en fase de ejecución de obras, y en la zona norte del Sector, se conectan los viales al sur con la EU-CCAM3 y al este con la C/ El Cachorro, cumpliendo así la condición de incorporación del Sector al contexto global del Territorio establecido en el PGOU. Para poder integrar los viales en tanto no queden concluidas las obras de urbanización de la Segunda Ronda de Circunvalación es necesario ejecutar al menos dos vías de servicio (una en la zona norte y otra en la zona sur) tal y como se refleja en el Plano nº 45 de conexión y accesos al Sector, vías de servicio que se podrán ejecutar una vez obtenga el Ayuntamiento de Ciudad Real el suelo y lo ponga a disposición de la actuación urbanizadora.

La conexión con la red de evacuación de aguas fecales se realiza al colector de Ciudad Real, en diferentes puntos de evacuación que quedan definidos en la documentación gráfica, cumpliéndose la condición de incorporación al Sector al contexto global del territorio establecido en el PGOU., realizándose el dimensionado de las tuberías de evacuación según las afecciones de las cuencas de evacuación que cada tramo realiza, funcionando toda la red por gravedad, con secciones de tapado mínimas de 1,5mts. La conexión con la red general de agua potable se realiza al colector de 500mm. que esta situado bajo la segunda ronda de circunvalación. La conexión con la red de media tensión se realiza a los transformadores de la UE-CCAM3. La conexión con la red de gas se realiza con la tubería existente en la segunda ronda de Circunvalación propiedad de GAS CASTILLA-LA MANCHA. La Conexión de telefonía se realiza sobre las arquetas ubicadas en la UE-CCAM3. Todas estas conexiones de instalaciones quedan plasmadas en la documentación gráfica y se desarrollarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización, quedando la unidad perfectamente integrada y conectada.

todas las zonas perfectamente conectadas e integradas. El aparcamiento viario se prevé en el mismo vial, proyectando en algunos viales un doble sentido al tráfico rodado.

El Sector se ordena mediante viales horizontales (denominados H) que se disponen en dirección Este-Oeste y viales verticales (denominados V). Se ha tenido en cuenta en el trazado los viales existentes en la UE-CCAM3, dando continuidad a los mismos. Se han rediseñado los viales teniendo en cuenta la colocación de alcorques y luminarias respetando siempre un ancho mínimo de 1,50 m. libre de acera, los sentidos de la circulación viaria y los aparcamientos. También se ha tenido en cuenta para su diseño la posible utilización por tres operadores de telecomunicaciones más uno del ayuntamiento. De lo anteriormente expuesto se obtienen 5 tipos distintos de viales:

#### VIAL TIPO 1.-

- Ancho Total: 12 metros.
- Ancho aceras: 2,5 metros, con alcorques y farolas a tresbolillo.
- Ancho calzada: 7 metros (Doble sentido)
- Ancho aparcamiento: Sin aparcamiento sobre vial.

#### VIAL TIPO 2.-

- Ancho Total: 15 metros.
- Ancho aceras: 2 metros, con farolas a tresbolillo.
- Ancho calzada: 7 metros (Doble sentido)
- Ancho aparcamiento: 2 metros con alcorques a ambos lados.

#### VIAL TIPO 3.-

- Ancho Total: 11,25 metros.
- Ancho acera 1: 2,5 metros, con alcorques en acera.
- Ancho acera 2: 2 metros, con farolas en acera.
- Ancho calzada: 4,5 metros (Unico sentido)
- Ancho aparcamiento: 2,25 Sin alcorques.

#### VIAL TIPO 4.-

- Ancho Total: 11,25 metros.
- Ancho acera 1: 2 metros.
- Ancho acera 2: 2 metros, con farolas en acera.
- Ancho calzada: 5 metros (Unico sentido)
- Ancho aparcamiento: 2,25 con alcorques.

- Ancho Total: 10,00 metros.
- Ancho acera 1: 2 metros.
- Ancho acera 2: 2 metros, con farolas en acera.
- Ancho calzada: 3,75 metros (Unico sentido)
- Ancho aparcamiento: 2,25 con alcorques.

#### REDIMENSIONADO DE VIALES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO

El redimensionado del viario para conseguir que la actuación constituya una unidad bien integrada y conectada con las áreas colindantes ha supuesto un incremento inicial en la superficie total destinada a viales del contemplado en el Plan Parcial original, aunque parte de este incremento de superficie, se ha compensado con la amortización de la playa de aparcamientos prevista inicialmente, una vez que los mismos han quedado justificados en los viales según Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (una vez deducidos alcorques, pasos de minusválidos y vados de parcelas); el resto de esta superficie ha ido destinada a complementar dotaciones públicas que se incrementan y que más adelante se justifican.

#### PROTECCIÓN DEL EMISARIO Y SISTEMA GENERAL DE LA COLADA:

Dada la gran profundidad a la que está soterrado el emisario de la capital, y a la vista de los últimos acontecimientos acaecidos en la ciudad (hundimiento del emisario), se ha considerado que la exigencia de tal protección no se puede limitar una simple línea discontinua de pequeñas zonas verdes segmentadas por cada cruce de calle que se le aproxima y que además quedan adosadas a las futuras edificaciones de las parcelas particulares.

Tras un análisis en la magnitud de la protección que debía tener el emisario, atendiendo también a que en algún momento pudiera ser objeto de intervención y que al mismo tiempo produzca los efectos necesarios de esparcimiento que deben ser las zonas verdes del Sector:

Se propone la solución de insertar dos manzanas de zona verde incluyendo la Colada de Alarcos unidas por un paso elevado, consiguiendo de este modo, no sólo una protección real del emisario, sino a la vez un equilibrio entre las dos zonas Norte y Sur del Sector, pues la zona Sur venía menos dotada de zonas verdes.

mantenimiento de las mismas sino un mayor y mejor disfrute a los ciudadanos.

Con esta solución de protección del Emisario, que además se tiene en cuenta en el diseño de las zonas verdes disponiendo las plantaciones de modo que no interfieren con el mismo, se consigue además un tercer efecto positivo sobre el planeamiento, que es disminuir la longitud total de las manzanas del Sector Sur que eran excesivamente alargadas, dando equilibrio y simetría a las manzanas resultantes en esta zona Sur que ahora disponen de una gran zona verde, con criterio de centralidad, que permite a su vez una mejor ordenación del tráfico, movilidad de las personas y el transporte colectivo.

### ANALISIS Y PROPUESTAS RELATIVAS A LA ORDENACION DEL TRAFICO, LA MOVILIDAD Y EL TRANSPORTE COLECTIVO.

El Artículo 30.3 del T.R. de la L.O.T.A.U. establece que cuando la finalidad del Plan así lo aconseje y el desarrollo y la dinámica urbanística lo exigiera se deberá incluir en la memoria, además, el análisis y las propuestas relativas a la ordenación del tráfico, la movilidad y el transporte colectivo.

El Sector A-CCAMP forma junto con la UE-CCAM1, la UE-CCAM2 y la UE-CCAM3 un semicírculo que nace y muere contra la futura segunda ronda de circunvalación de Ciudad Real. Esto hace que el tráfico de vehículos y personas que se van a generar sólo va a estar producido por la ocupación de esta zona, sin que ninguna de las vías vaya a poder ser empleada como arteria de comunicación con otra parte de la ciudad, por tanto habrá que diseñar las vías en función de la demanda potencial de la zona. Entre todas las actuaciones previstas en esta zona de la ciudad se prevé un máximo 700 viviendas y al tratarse de una zona de la ciudad de carácter residencial y aislado respecto al resto de la ciudad se prevé un tráfico de vehículos escaso, con predominio de estancia peatonal sobre tráfico rodado.

En el sector existen dos vías que de forma ininterrumpida nacen y mueren en la ronda, estos son los viales H-2, H-3, V-5 y V-8, que tienen continuidad a través de la UE-CCAM3. Por este motivo estos viales se han diseñado con circulación de doble sentido, para que a partir de estos, se ramifiquen el resto de los viales del Sector. Para facilitar aun más la movilidad del tráfico, los viales V-5 y V-8 quedan también conectados con el Vial H-6, diseñado de doble sentido y conectado a la UE-CCAM3, que en su prolongación y ya en suelo de esta unidad va a morir a un vial de doble sentido y de 15 m. A partir de estos viales mencionados se han creado el resto de viales formando un conjunto en forma de tela de araña que garantiza todas las conexiones.

iguales o superiores a 2m. de ancho, disponiendo en todos los cruces de viales de pasos de peatones convenientemente señalizados, y ensanchamiento de las aceras en detrimento de la calzada. Esto, no sólo posibilitan el recorrido más corto en cualquier tipo de desplazamiento a pie, sino que el ensanchamiento de la aceras en la esquinas de las manzanas, disminuyen la velocidad de los vehículos, imposibilitan su aparcamiento y garantizan el predominio del tráfico peatonal sobre el rodado. Esta movilidad se ve beneficiada con la colocación de árboles en todas las calles, lo que proporciona a los peatones un confort adicional y permite que el Sector no sólo sean calles de paso sino que se convierta en un Sector que propicia el paseo por los viales, prolongando en definitiva las zonas verdes por las calles.

El entramado de viales encaja perfectamente las comunicaciones. Así en la zona Norte del Sector los viales H-2 y H-3 de doble sentido quedan conectados entre si con los viales V-1, V-2, V-3 y V-4, viales que se diseñan alternativamente de un solo sentido y que enlazan con el vial H-1 y H-4. En esta zona del sector el vial más importante, de 15 m. de ancho está situado en el centro de la zona, por tanto sobre este vial deben localizarse las posibles paradas de transporte colectivo, ya que por sus dimensiones y su criterio de centralidad es el vial más idóneo para el transporte colectivo, y la futura parada de recogida de usuarios debe situarse entre los viales V-3 y V-4, ya que esta zona está equidistante de todas las manzanas y es donde menos problemas de tráfico ocasionará ya que está situada frente a la zona verde y es ahí donde habitualmente menos problemas de estacionamiento se producen. Además se consigue un efecto aditivo positivo y es la de integrar esta zona verde en el conjunto de la ciudad para uso y disfrute de los ciudadanos.

La zona Norte del Sector se completa con el sentido de circulación adoptado en los viales H-1, V-1 y H-4. Estos viales forman el perímetro de esta zona y hace las veces de circunvalación en esta zona, iniciando el recorrido el vial H-1 desde la C/ El cachorro en sentido Este-Oeste, continua con el mismo sentido de circulación por la Calle V-1 en sentido Norte-Sur, continua por la Calle H-4 en sentido Oeste-Este y muere en la Segunda Ronda de Circunvalación en un punto fácil de acceso puesto que esta próxima a una rotonda que ralentiza el tráfico y posibilita un cómodo acceso.

Una vez establecido este criterio, el Vial V-1 tiene sentido Norte-Sur, por tanto es lógico alternar los sentidos en el resto de calles paralelas a esta vía. Así, los viales V-2 y V-4 tienen sentido de circulación Sur-Norte y el vial V-3 tiene sentido Norte-Sur.

del Sector, el recorrido para una línea de transporte colectivo más idóneo es el siguiente: si un autobús de línea viene de la zona norte del Sector por el vial H-2, atraviesa la UECAMP-3 y va a parar al vial V-5. Desde el vial V-5 accede al vial H-6 en sentido Este-Oeste, donde puede realizar la parada entre los viales V-12 y V-13 para tomar el vial V-8 en sentido Norte-Sur y conectar de nuevo a la Ronda de Circunvalación. De esta forma todo el Sector queda comunicado con la línea interurbana. Situando la parada entre los viales V-12 y V-13 se consigue lo mismo que en la zona Norte del Sector, es decir esta zona está equidistante de todas las manzanas y es donde menos problemas de tráfico ocasionará ya que está situada frente a la zona verde y es ahí donde habitualmente menos problemas de estacionamiento se producen, además se consigue un efecto aditivo positivo y es la de integrar esta zona verde en el conjunto de la ciudad para uso y disfrute de los ciudadanos.

En la zona sur del Sector y gracias a la ubicación de la zona verde en el centro se consigue la disminución de la intensidad del tráfico de las manzanas periféricas sectorizando dicha zona en dos, conectadas por los viales V-5 y V-8 que otra vez consiguen enlazar todo el conjunto de viales. En esta zona la centralidad del vial V-5 no se produce igual que en la zona norte, por este motivo hay que tratar de conseguir la centralidad de un vial de doble sentido. Esto se consigue con el vial H-6, que consigue enlazar perfectamente todo el sector en dirección Este-Oeste.

Debido a la imposibilidad de conectar a la Nacional 430 en tanto no sea una vía interurbana, los viales H-6 (en su tramo final), V-11 y V-10 forman un anillo que integra la manzana dotacional y posibilitan una opción de enlace a la N-430 en el futuro.

Con el mismo criterio empleado en la zona norte del Sector, se completan los sentidos de circulación de los viales V-13, V-12, V-6, V-7, H-5, H-7 y V-9, viales de un solo sentido de circulación dispuestos alternativamente para ofrecer siempre la posibilidad de recorridos más cortos en los desplazamientos dentro del Sector con el consiguiente ahorro energético.

**APROBATORIO DEL PLENO MUNICIPAL DE FECHA 6 DE JULIO DEL 2005 Y AL INFORME DE FECHA 14 DE JUNIO DEL 2006 DE LOS SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES.**

Dando cumplimiento al punto 4 de las modificaciones parciales del informe técnico del acuerdo plenario, referente a la dotación y localización de las plazas de aparcamiento público; se justifican todas las plazas públicas en el viario según establece el Reglamento de Planeamiento; consecuencia de este cálculo deviene en innecesaria la playa de aparcamientos; destinando la totalidad de esta manzana a suelo Dotacional Público. Cabe destacar que la playa de aparcamientos prevista inicialmente no formaba parte de los estándares mínimos de dotaciones públicas sino a viales, por tanto su eliminación no altera los estándares mínimos de calidad.

En la lógica de unificar las manzanas de zonas verdes para que constituyan verdaderos espacios de recreo y esparcimiento, así como que sean de la magnitud suficiente para cumplir su finalidad de soporte del ajardinado, arbolado, zonas de recreo, paseos peatonales, etc; se ha dispuesto una sola manzana con este destino que queda localizada junto al anteriormente citado suelo dotacional público, además del respeto por los criterios de centralidad, economía de mantenimiento, y un mayor grado de aprovechamiento de los ciudadanos, favoreciendo la integración con la zona marginal de la parte de ciudad colindante.

Se da cumplimiento a la nota aclaratoria número 2 de la ficha de gestión del Sector en donde se indica que el uso de distintas tipologías se hará por manzanas completas destinando dichas manzanas según su destino, y localizando las que deben ser el soporte de las viviendas con destino a algún tipo de protección.

En cuanto al requerido de redimensionamiento del viario y ajuste-acoplamiento a unidades y sectores colindantes y cumplimiento del plan de ordenación del tráfico así como cumplimiento del código de accesibilidad de Castilla la Mancha:

En documentación gráfica quedan plasmadas todas estas modificaciones, así como también la inclusión de los alcorques en aceras, zonas de aparcamiento público, vados, pasos de minusválidos, etc.

En la zona Sur existe el problema del vial denominado H5 en el Plan Parcial, que se refiere a la irregular alineación que describe su trazado debido al adosamiento con la UE-CCAM3. Así, alineando el vial junto al límite del Sector como inicialmente se había previsto de forma que no produjeran estos ilógicos quiebros de dirección, generaríamos parcelas lindantes a la UE-CCAM3 que no cumplirían con la mínima exigible o invadiríamos esta zona colindante (unidad ya reparcelada e inscrita en el Registro de la propiedad); por tanto, y en la voluntad de obtener un

habiendo adoptado la alineación rectilínea que se plasma en documentación gráfica.

Tampoco puede realizarse la conexión directa con la carretera de Piedrabuena (N-430) debido a que no hay una distancia de 200 m. (según establece la Ley de Carreteras) desde la futura rotonda de circunvalación prevista en el P.G.O.U. a los viales proyectados, por tanto se ha modificado la trama inicial ejecutando un vial paralelo (vial V-11) a la carretera N-430 separándose de la carretera el espacio necesario para albergar el Sistema General a Obtener previsto en el P.G.O.U. De igual forma deberá contemplarse el retranqueo de las líneas de fachadas hasta los veinticinco metros medidos desde la línea blanca que divide la calzada del arcén de la N-430

La existencia de usos terciarios y comerciales (o industriales) en el la zona Sur, lindante a la carretera de Piedrabuena, genera un gran impacto visual que no es armónico con el uso dominante del Sector, y que debe corregirse mediante la declaración de edificaciones incompatibles con el planeamiento, y que viene justificado también por la necesidad de suelo como dotación pública según la grafía del PGOU.

En la zona Norte, con destino específico para un colegio de primaria, en base al incremento en número de viviendas, se plantea dos situaciones que han de convivir en perfecta sintonía y compatibilidad con el planeamiento ahora propuesto:

El uso dotacional público para centro de infancia y primaria se sitúa en la manzana próxima al parque-zona verde de esparcimiento también público, siguiendo ubicado, en perfecta sintonía con esta dotación, una zona comercial-terciaria que linda a la segunda Ronda.

Con esta doble solución pretendemos no sólo ubicar en una zona privilegiada, en cuanto a accesos-comunicaciones y proximidad de espacios libres-zona verde, las dotaciones públicas para el colegio de primaria, sino también la compatibilidad del planeamiento ahora propuesto con el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, algo que no se conseguía con el planeamiento inicial, al haber considerado la permanencia de las instalaciones de la ITV, que actualmente han sido transferidas a manos particulares; lo que por otra parte redundará en una menor conflictividad a la hora de ejecutar y gestionar tanto el programa en sí, como el proyecto de reparcelación posterior.

La superficie que el Plan Parcial asigna como dotacional público se cederá libre de cargas y por tanto los usos y construcciones actuales quedarán expuestos a indemnizaciones, a concretar en el Proyecto de reparcelación.

Una vez diseñada la red viaria respetando los viales normativos del Plan General y habiendo proyectado nuevos viarios de forma que se constituyen manzanas que dan cabida a parcelas con un fondo equilibrado, adecuándose a los tipos edificatorios en residencial adosado libre y parcelas para tipología en bloque para residencial con algún tipo de protección y una parcela con destino comercial, se empiezan a distribuir los espacios dotacionales y lucrativos por manzanas.

En primer lugar se distribuyen las zonas verdes en las zonas Norte y Sur del sector con criterios de centralidad, creando así una uniformidad en el reparto. En concreto en la parte central de la zona sur se ubican zonas verdes para absorber la futura demanda, y haciéndola coincidir con la Colada de Alarcos, dando así una protección extra frente al tráfico rodado. En la zona norte se proyecta la zona verde junto a la manzana dotacional.

La ubicación de los dotacionales públicos debe realizarse de tal forma que estos se encuentren próximos a las zonas verdes y las vías de comunicación principales. Así se proyecta una manzana dotacional en la zona norte del Sector situada entre la segunda ronda de circunvalación y la manzana de zona verde, y otra manzana en la zona sur del Sector junto a la Nacional N-430 y próxima a la zona verde.

Las áreas destinadas a centros de transformación se han colocado según instrucciones de la compañía suministradora que ha sido consultada y las áreas de recogida selectiva de residuos se han situado en el centro de la actuación y próximas a las esquinas para su mejor manipulación.

Dentro de los criterios de la ordenación comercial, la manzana destinada a este efecto se ha situado junto a la segunda ronda de circunvalación para su mejor rendimiento económico. Las manzanas con destino residencial se han situado de tal forma que aquellas con menor fondo se han destinado a residencial libre para viviendas adosadas y las de mayor fondo para viviendas sujetas a algún tipo de protección para tipología en bloque. La edificabilidad asignada ha sido acorde al mercado inmobiliario ajustándose a la ficha de gestión del P.G.O.U.

A partir de estas premisas se han elaborado los Planos de Ordenación obteniendo los siguientes usos y edificabilidades pormenorizados:

<b>1.- SISTEMAS GENERALES A OBTENER CON DESTINO A ZONAS VERDES O ESPACIOS LIBRES</b>		
	<u>SUPERFICIE</u>	
PARCELA N° 1	1.597,69 m <sup>2</sup>	
PARCELA N° 2	1.356,32 m <sup>2</sup>	
	<u>TOTAL SISTEMAS GENERALES A OBTENER</u>	<u>2.954,01 m<sup>2</sup></u>
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES (COLADA DE ALARCOS) SUELO RUSTICO NO		
<b>2.- URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN</b>		
	<u>SUPERFICIE</u>	
PARCELA N° 1	2.682,26 m <sup>2</sup>	
	<u>TOTAL SISTEMAS GENERALES EXISTENTES</u>	<u>2.682,26 m<sup>2</sup></u>
<b>3.- SISTEMAS GENERALES DESTINADOS A ZONAS VERDES</b>		
	<u>SUPERFICIE</u>	
PARCELA N° 1	4.208,39 m <sup>2</sup>	
	<u>TOTAL SISTEMAS GENERALES ZONAS VERDES</u>	<u>4.208,39 m<sup>2</sup></u>
<b>4.- DOTACIONAL DESTINADO A ZONAS VERDES LOCALES</b>		
	<u>SUPERFICIE</u>	
PARCELA N° 1	2.342,08 m <sup>2</sup>	
PARCELA N° 2	4.368,27 m <sup>2</sup>	
PARCELA N° 3	2.354,25 m <sup>2</sup>	
PARCELA N° 4	11.202,02 m <sup>2</sup>	
	<u>TOTAL DOTACION DE ZONAS VERDES</u>	<u>20.266,62 m<sup>2</sup></u>
<b>5.- DOTACIONAL PUBLICO</b>		
	<u>SUPERFICIE</u>	
PARCELA N° 1	3.823,88 m <sup>2</sup>	SIN USO ESPECIFICO
PARCELA N° 2	6.290,18 m <sup>2</sup>	USO EDUCATIVO
PARCELA N° 3	3.216,05 m <sup>2</sup>	USO DEPORTIVO
	<u>TOTAL DOTACIONAL PUBLICO</u>	<u>13.330,11 m<sup>2</sup></u>
<b>6.- SERVICIOS 1(PARCELAS TRANSFORMADORES DE LUZ)</b>		
	<u>SUPERFICIE</u>	
PARCELA N° 1	10,25 m <sup>2</sup>	
PARCELA N° 2	10,25 m <sup>2</sup>	
PARCELA N° 3	10,25 m <sup>2</sup>	
PARCELA N° 4	10,25 m <sup>2</sup>	
PARCELA N° 5	10,25 m <sup>2</sup>	
PARCELA N° 6	10,25 m <sup>2</sup>	
PARCELA N° 7	10,25 m <sup>2</sup>	
PARCELA N° 8	10,25 m <sup>2</sup>	
	<u>TOTAL SERVICIOS 1</u>	<u>82,00 m<sup>2</sup></u>
<b>7.- SERVICIOS 2(AREAS DE RECOGIDA SELECTIVA DE BASURAS)</b>		
	<u>SUPERFICIE</u>	
PARCELA N° 1	9,72 m <sup>2</sup>	
PARCELA N° 2	9,72 m <sup>2</sup>	
PARCELA N° 3	9,72 m <sup>2</sup>	
PARCELA N° 4	9,72 m <sup>2</sup>	
	<u>TOTAL SERVICIOS 2</u>	<u>38,88 m<sup>2</sup></u>
<b>8.- VIALES</b>		
	<u>TOTAL VIALES</u>	<u>53.099,54 m<sup>2</sup></u>
	<b><u>SUMA TOTAL DE CESIONES</u></b>	<b><u>96.661,57 m<sup>2</sup></u></b>

---

1.- COMERCIAL

	<u>SUPERFICIE</u>	
PARCELA N° 1	8.008,31 m <sup>2</sup>	
	<u>TOTAL COMERCIAL</u>	<u>8.008,31 m<sup>2</sup></u>

2.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO

	<u>SUPERFICIE</u>	
PARCELA N° 1	6.396,98 m <sup>2</sup>	
PARCELA N° 2	5.013,37 m <sup>2</sup>	
PARCELA N° 3	3.610,74 m <sup>2</sup>	
PARCELA N° 4	7.450,94 m <sup>2</sup>	
PARCELA N° 5	5.559,94 m <sup>2</sup>	
PARCELA N° 6	2.998,24 m <sup>2</sup>	
PARCELA N° 7	2.638,57 m <sup>2</sup>	
PARCELA N° 8	3.647,68 m <sup>2</sup>	
PARCELA N° 9	2.517,68 m <sup>2</sup>	
PARCELA N° 10	10.196,83 m <sup>2</sup>	
PARCELA N° 11	5.376,39 m <sup>2</sup>	
PARCELA N° 12	6.548,86 m <sup>2</sup>	
	<u>TOTAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO</u>	<u>61.956,22 m<sup>2</sup></u>

3.- RESIDENCIAL BLOQUE PROTEGIDO

	<u>SUPERFICIE</u>	
PARCELA N° 1	7.053,72 m <sup>2</sup>	
PARCELA N° 2	6.686,86 m <sup>2</sup>	
PARCELA N° 3	6.005,97 m <sup>2</sup>	
PARCELA N° 4	7.472,10 m <sup>2</sup>	
PARCELA N° 5	8.769,65 m <sup>2</sup>	
	<u>TOTAL RESIDENCIAL PROTEGIDO</u>	<u>35.988,30 m<sup>2</sup></u>

**SUMA TOTAL DE SUPERFICIES LUCRATIVAS      105.952,83 m<sup>2</sup>**

**SUMA TOTAL DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR      202.614,40 m<sup>2</sup>**

## **B.- FICHA RESUMEN DE SUPERFICIES**

<b>A.- SUPERFICIES DESTINADAS A CESIONES PUBLICAS</b>		
-	<u>SUPERFICIE</u>	<u>% S/TOTAL</u>
1.- SISTEMAS GENERALES A OBTENER CON DESTINO A ZONAS VERDES O ESPACIOS LIBRES	2.954,01 m <sup>2</sup>	1,46%
2.- SISTEMAS GENERALES EXISTENTES. COLADA ALARCOS. S.R.N.U.E.P.	2.682,26 m <sup>2</sup>	1,32%
3.- SISTEMAS GENERALES DESTINADOS A ZONAS VERDES	4.208,39 m <sup>2</sup>	2,08%
4.- DOTACIONAL DESTINADO A ZONAS VERDES	20.266,62 m <sup>2</sup>	10,00%
5.- DOTACIONAL PUBLICO	13.330,11 m <sup>2</sup>	6,58%
6.- SERVICIOS 1 (PARCELAS TRANSFORMADORES DE LUZ)	82,00 m <sup>2</sup>	0,04%
7.- SERVICIOS 2 (AREAS DE RECOGIDA SELECTIVA)	38,88 m <sup>3</sup>	0,02%
8.- VIALES	53.099,30 m <sup>2</sup>	26,21%
<b><u>SUMA TOTAL DE CESIONES</u></b>	<b><u>96.661,57 m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>47,71%</u></b>

<b>B.- SUPERFICIES LUCRATIVAS</b>		
-	<u>SUPERFICIE</u>	<u>% S/TOTAL</u>
1.- COMERCIAL	8.008,31 m <sup>2</sup>	3,95%
2.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO	61.956,22 m <sup>2</sup>	30,58%
3.- RESIDENCIAL PROTEGIDO	35.988,30 m <sup>2</sup>	17,76%
<b><u>SUMA TOTAL DE SUPERFICIES LUCRATIVAS</u></b>	<b><u>105.952,83 m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>52,29%</u></b>

<b><u>SUMA TOTAL DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR</u></b>	<b><u>202.614,40 m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>100,00%</u></b>
--	--	-----------------------

### 1.- COMERCIAL

	<u>SUPERFICIE</u>	<u>COEFICIENTE</u> <u>EDIFICABILIDAD</u>	<u>EDIFICABILIDAD</u>
PARCELA N° 1	8.008,31 m <sup>2</sup>	0,90000000	7.207,48 m <sup>2</sup>
<b><u>TOTAL COMERCIAL</u></b>	<b><u>8.008,31 m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>0,90000000</u></b>	<b><u>7.207,48 m<sup>2</sup></u></b>

### 2.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO

	<u>SUPERFICIE</u>	<u>COEFICIENTE</u> <u>EDIFICABILIDAD</u>	<u>EDIFICABILIDAD</u>
PARCELA N° 1	6.396,98 m <sup>2</sup>	0,47971391	3.068,72 m <sup>2</sup>
PARCELA N° 2	5.013,37 m <sup>2</sup>	0,47971391	2.404,98 m <sup>2</sup>
PARCELA N° 3	3.610,74 m <sup>2</sup>	0,47971391	1.732,12 m <sup>2</sup>
PARCELA N° 4	7.450,94 m <sup>2</sup>	0,47971391	3.574,32 m <sup>2</sup>
PARCELA N° 5	5.559,94 m <sup>2</sup>	0,47971391	2.667,18 m <sup>2</sup>
PARCELA N° 6	2.998,24 m <sup>2</sup>	0,47971391	1.438,30 m <sup>2</sup>
PARCELA N° 7	2.638,57 m <sup>2</sup>	0,47971391	1.265,76 m <sup>2</sup>
PARCELA N° 8	3.647,68 m <sup>2</sup>	0,47971391	1.749,84 m <sup>2</sup>
PARCELA N° 9	2.517,68 m <sup>2</sup>	0,47971391	1.207,77 m <sup>2</sup>
PARCELA N° 10	10.196,83 m <sup>2</sup>	0,47971391	4.891,56 m <sup>2</sup>
PARCELA N° 11	5.376,39 m <sup>2</sup>	0,47971391	2.579,13 m <sup>2</sup>
PARCELA N° 12	6.548,86 m <sup>2</sup>	0,47971391	3.141,58 m <sup>2</sup>
<b><u>TOTAL RESIDENCIAL</u></b> <b><u>UNIFAMILIAR ADOSADO</u></b>	<b><u>61.956,22 m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>0,47971391</u></b>	<b><u>29.721,26 m<sup>2</sup></u></b>

### 3.- RESIDENCIAL PROTEGIDO

	<u>SUPERFICIE</u>	<u>COEFICIENTE</u> <u>EDIFICABILIDAD</u>	<u>EDIFICABILIDAD</u>
PARCELA N° 1	7.053,72 m <sup>2</sup>	0,825859	5.825,38 m <sup>2</sup>
PARCELA N° 2	6.686,86 m <sup>2</sup>	0,825859	5.522,40 m <sup>2</sup>
PARCELA N° 3	6.005,97 m <sup>2</sup>	0,825859	4.960,08 m <sup>2</sup>
PARCELA N° 4	7.472,10 m <sup>2</sup>	0,825859	6.170,90 m <sup>2</sup>
PARCELA N° 5	8.769,65 m <sup>2</sup>	0,825859	7.242,49 m <sup>2</sup>
<b><u>TOTAL RESIDENCIAL</u></b> <b><u>PROTEGIDO</u></b>	<b><u>35.988,30 m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>0,825859</u></b>	<b><u>29.721,26 m<sup>2</sup></u></b>
<b><u>SUMA USOS LUCRATIVOS</u></b>	<b><u>105.952,83 m<sup>2</sup></u></b>		<b><u>66.650,00 m<sup>2</sup></u></b>

<b><u>A.- DOTACIONES PUBLICAS</u></b>		<u>COEFICIENTE</u>	<u>EDIFICABILIDAD</u>
	<u>SUPERFICIE</u>	<u>EDIFICABILIDAD</u>	<u>MAXIMA</u>
1.- SISTEMAS GENERALES A OBTENER CON DESTINO A ZONAS VERDES O ESPACIOS LIBRES	2.954,01 m <sup>2</sup>	---	--- m <sup>2</sup>
2.- SISTEMAS GENERALES EXISTENTES. COLADA ALARCOS. S.R.N.U.E.P.	2.682,26 m <sup>2</sup>	---	--- m <sup>2</sup>
3.- SIST. GEN. DESTINADOS A ZONAS VERDES	4.208,39 m <sup>2</sup>	---	--- m <sup>2</sup>
4.- DOTACIONAL DESTINADO A ZONAS VERDES	20.266,62 m <sup>2</sup>	---	--- m <sup>2</sup>
5.- DOTACIONAL PUBLICO	13.330,11 m <sup>2</sup>	---	--- m <sup>2</sup>
6.- SERVICIOS 1 (PARCELAS TRANSFORM. DE LUZ)	82,00 m <sup>2</sup>	---	--- m <sup>2</sup>
7.- SERVICIOS 2 (AREAS R.S.U.)	38,88 m <sup>2</sup>	---	--- m <sup>2</sup>
8.- VIALES	53.099,30 m <sup>2</sup>	---	--- m <sup>2</sup>
<b><u>SUBTOTAL DE DOTACIONES PUBLICAS</u></b>	<b><u>96.661,57 m<sup>2</sup></u></b>		
<b><u>B.- USOS LUCRATIVOS</u></b>		<u>COEFICIENTE</u>	<u>EDIFICABILIDAD</u>
-	<u>SUPERFICIE</u>	<u>EDIFICABILIDAD</u>	<u>MAXIMA</u>
1.- COMERCIAL	8.008,31 m <sup>2</sup>	0,900000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	7.207,48 m <sup>2</sup>
2.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO	61.956,22 m <sup>2</sup>	0,479714 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	29.721,26 m <sup>2</sup>
3.- RESIDENCIAL BLOQUE PROTEGIDO	35.988,30 m <sup>2</sup>	0,825859 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	29.721,26 m <sup>2</sup>
<b><u>SUBTOTAL DE SUPERFICIES LUCRATIVAS</u></b>	<b><u>105.952,83 m<sup>2</sup></u></b>	0,629053 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	66.650,00 m <sup>2</sup>
<b><u>C.- TOTAL SECTOR</u></b>	<u>SUPERFICIE</u>	COEF. EDIF. BRUTO	<u>EDIFICABILIDAD</u>
<b><u>TOTAL SECTOR</u></b>	<b><u>202.614,40 m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>0,328950 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</u></b>	<b><u>66.650,00 m<sup>2</sup></u></b>

también pormenorizadamente, a cada uno de los usos y tipologías compatibles en el sector, debe calcularse el aprovechamiento tipo resultante de la forma establecida en la ficha de Gestión del P.G.O.U. de Ciudad Real.

Para ello, en primer lugar, deberá homogeneizarse el aprovechamiento absoluto con objeto de ofrecer un resultado equilibrado y sobre todo equitativo, que permita la más pacífica posterior ejecución del planeamiento y la mejor distribución de los beneficios del mismo entre los diferentes agentes afectados (propietario, urbanizador y administración).

Los coeficientes de homogeneización establecidos en el P.G.O.U. de Ciudad Real fueron elaborados en el año 1997. Desde entonces el mercado inmobiliario de Ciudad Real ha sufrido grandes transformaciones, de tal forma que en el Plan General establece una diferencia entre el mercado de vivienda libre y el mercado de vivienda protegida de un 10%, valor que no se corresponde según las agencias inmobiliarias consultadas con la realidad del mercado actual donde las diferencias entre ambos mercados es mayor del 10%. Así mismo el Plan establece un valor igual al mercado de suelo comercial que a la vivienda libre, dato también obsoleto en el mercado actual que establece que los precios de mercado del suelo comercial se asemejan más por la zona donde estarán ubicados a los valores de repercusión para viviendas protegidas que a las viviendas libres.

Según datos consultados el precio medio de mercado de m<sup>2</sup> de suelo en la fecha de redacción de este Plan Parcial para viviendas libres oscila los **308,65 €/m<sup>2</sup> suelo**.

En viviendas protegidas el módulo actual en viviendas de precio tasado es de 1.534,97 €/m<sup>2</sup> útil por vivienda. El precio de una vivienda protegida es por tanto de:

- $(90\text{m}^2 \text{ vivienda} + (25\text{m}^2 \text{ garaje} + 8 \text{ m}^2 \text{ trastero}) \times 60\%) \times 1.534,97 = 168.540 \text{ €}$ .
- El máximo valor repercutible al suelo es del 15% del precio de la vivienda, por tanto:
- $168.540 \text{ €} \times 15\% = 25.281 \text{ €/vivienda}$ .
- $N^\circ \text{ total de viviendas protegidas} = 250$
- $\text{Valor del suelo protegido} = 250 \times 19.764 = 6.320.250 \text{ €}$
- $\text{Superficie total de suelo protegido} = 36.341,53 \text{ m}^2$ .
- $\text{Valor unitario del suelo} = 6.320.250 \text{ €} / 36.341,53 \text{ m}^2 = \mathbf{173,91 \text{ €/m}^2}$

4%. Por tanto el precio del suelo del mercado de vivienda protegida puede establecerse a efectos del cálculo de coeficientes de ponderación en:  $173,91 + 4\% = 180,87 \text{ €/m}^2 \text{ suelo}$ .

El suelo comercial muy asemejado por su ubicación con el suelo protegido incrementado en un 7,23% aproximadamente respecto al suelo protegido por su cercanía a la segunda ronda de Ciudad Real. Por tanto el precio del suelo del mercado de comercial puede establecerse a efectos del cálculo de coeficientes de ponderación en:  $180,87 + 4\% = 193,94 \text{ €/m}^2 \text{ suelo}$ .

Una vez establecidas las diferencias porcentuales que existen entre cada uno de los productos inmobiliarios en el Sector se procede a asignar a cada tipología edificatoria el coeficiente correctos de ponderación. El último párrafo del punto 5.2.2. de la memoria del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real (página 17) establece que: *“En suelo urbanizable, el aprovechamiento se fija expresado en m2t. del uso predominante en cada zona, y se establecen unas normas para su equivalencia en otros usos. Tiene el carácter de aprovechamiento único, y el Plan Parcial correspondiente deberá fijar las tipologías de tal forma que la suma de aprovechamientos debidamente ponderados coincida exactamente con el aprovechamiento global adjudicado”*. Por tanto habrá que fijarlos de tal modo que una vez aplicados la suma de aprovechamientos coincida con la cantidad de 66.650 m2t. Así, en suma, se ha confeccionado la siguiente tabla de Precios del suelo:

	PRECIO DEL SUELO
UNIFAMILIAR ADOSADA	308,65 €/m2s.
RESIDENCIAL PROTEGIDO	180,87 €/m2s.
COMERCIAL	193,94 €/m2s.

A partir de estos precios, para que la suma de aprovechamientos ponderados coincida con el aprovechamiento global adjudicado y después de efectuar varios cálculos se establece en 1,29 el coeficiente de homogeneización del residencial libre, obteniendo el resto de coeficientes por regla de tres se establecen los coeficientes correctores de ponderación:

#### **TABLA DE COEFICIENTES CORRECTORES DE PONDERACION (C.C.P.)**

	<b>C.C.P.</b>
UNIFAMILIAR ADOSADA (U.A.)	1,0000000
RESIDENCIAL PROTEGIDO (R.P.)	0,5860000
COMERCIAL (C.)	0,6283400

**1.- COMERCIAL**

<u>SUPERFICIE</u>	COEFICIENTE <u>EDIFICABILIDAD</u>	<u>EDIFICABILIDAD</u>	COEFICIENTE <u>PONDERACION</u>	<u>APROVECHAMIENTO</u>
8.008,31 m <sup>2</sup>	0,900000	7.207,48 m <sup>2</sup>	0,628340	4.528,75 m <sup>2</sup>

**2.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO**

<u>SUPERFICIE</u>	COEFICIENTE <u>EDIFICABILIDAD</u>	<u>EDIFICABILIDAD</u>	COEFICIENTE <u>PONDERACION</u>	<u>APROVECHAMIENTO</u>
61.956,22 m <sup>2</sup>	0,479714	29.721,26 m <sup>2</sup>	1,000000	29.721,26 m <sup>2</sup>

**3.- RESIDENCIAL PROTEGIDO**

<u>SUPERFICIE</u>	COEFICIENTE <u>EDIFICABILIDAD</u>	<u>EDIFICABILIDAD</u>	COEFICIENTE <u>PONDERACION</u>	<u>APROVECHAMIENTO</u>
35.988,30 m <sup>2</sup>	0,8258589	29.721,26 m <sup>2</sup>	0,586000	17.416,66 m <sup>2</sup>

**4.- TOTALES**

<u>SUPERFICIE</u>		<u>EDIFICABILIDAD</u>		<u>APROVECHAMIENTO</u>
105.952,83 m <sup>2</sup>	-	66.650,00 m <sup>2</sup>	-	51.666,67 m <sup>2</sup>

Según el Artículo 71 del T.R. de la L.O.T.A.U para el cálculo del Aprovechamiento Tipo hay que dividir el aprovechamiento urbanístico entre la superficie total del Sector, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

**CALCULO DE APROVECHAMIENTO TIPO**

SUPERFICIE SECTOR (S.S.)	202.614,40 m <sup>2</sup> .
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES (S.G.E.)	2.682,26 m <sup>2</sup> .
APROVECHAMIENTO OBJETIVO O REAL (A.O.)	51.666,67 m <sup>2</sup> .

**APROVECHAMIENTO TIPO (A.T.)**

A.T. = A.O. / (S.S. - S.G.E.)

$$\mathbf{A.T. = 51.666,67 / (202.614,40 - 2.682,26) = 0,258421}$$

**APROVECHAMIENTO PRIVATIVO O SUPCEPTIBLE DE APROPIACION (A.S.A.)**

$$\mathbf{A.S.A. = 90 \% DEL A.T. = 0,90 x 0,258421 = 0,23257891}$$

Del total de los usos lucrativos el T.R. de la L.O.TA.U. establece que los propietarios tienen derecho al 90% del aprovechamiento lucrativo. **Por tanto queda claro que el Ayuntamiento tiene derecho al 10% del aprovechamiento lucrativo en los distintos usos. Dicho aprovechamiento quedará materializado en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.**

### **2.5.1.-SISTEMAS GENERALES**

#### **2.5.1.1.- SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES**

Según el Artículo 19 del Decreto 248/2004 que establece que para municipios de más de 10.000 habitantes una superficie de 1.000 m<sup>2</sup> por cada 200 habitantes. Hay que entender que estas reservas deben hacerse sobre el incremento de habitantes que soporta el Sector de los inicialmente previstos en el P.G.O.U. ya que los existentes los contempla el propio Plan General.

Numero de viviendas previstas en el Plan Parcial de Mejora: 500 viviendas

Número de viviendas previstas en el P.G.O.U: 245 viviendas.

Incremento de viviendas : 255 viviendas.

Nº de habitantes por vivienda: 3,3 habitante/vivienda.

Incremento de habitantes potenciales:  $255 \times 3,3 = 841,50$  habitantes.

SIST. GEN. DE ZONAS VERDES =  $841,50 \times (1.000\text{m}^2/200\text{habi.}) = 4.207,50\text{m}^2$ .

Estos sistemas generales se contemplan y localizan en el presente Plan Parcial de Mejora reservando una superficie de 4.208,39 m<sup>2</sup> superior a la mínima exigida.

#### **2.5.1.2.- SISTEMAS GENERALES EXISTENTES**

Según la ficha del Sector del P.G.O.U. los Sistemas Generales Existentes (Colada de Alarcos) tendrán como mínimo las siguientes superficies:

SISTEMA GENERAL EXISTENTE = 2.682 m<sup>2</sup>.

En el Plan se establecen las siguientes reservas:

Sistema General Existente = 2.682,26 m<sup>2</sup> > 2.682 m<sup>2</sup>, por tanto se cumple, Dicho suelo se clasifican como suelo rústico no urbanizable de especial protección.

#### **2.5.1.3.- SISTEMAS GENERALES A OBTENER**

Según la ficha del Sector del P.G.O.U. los Sistemas Generales a obtener tendrán como mínimo las siguientes superficies:

SISTEMA GENERAL A OBTENER = 2.954 m<sup>2</sup>.

En el Plan se establecen las siguientes reservas:

Sistema General a Obtener = 2.954,01 m<sup>2</sup> > 2.954 m<sup>2</sup>, por tanto se cumple, destinándose este suelo a zonas verdes o espacios libres.

El Artículo 22 del Decreto 248/2004 establece con destino específico a zonas verdes el 10% de la superficie total ordenada si la edificabilidad no supera los 6.000 m<sup>2</sup>/ha.

Superficie del Sector: 202.614,40 m<sup>2</sup>

Edificabilidad máxima: 66.650 m<sup>2</sup>

$66.650 \text{ m}^2 / 20,26144 \text{ Ha} = 3.289,50 \text{ m}^2/\text{ha} < 6.000 \text{ m}^2/\text{ha}.$

$10\% \text{ s/ } 202.614,40 \text{ m}^2 = 20.261,44 \text{ m}^2.$

Superficie prevista en el Plan Parcial = 20.266,62 m<sup>2</sup> > 20.261,44. Por tanto se cumple con la superficie mínima destinada a zonas verdes.

### **2.5.3.-DOTACIONES PUBLICAS**

El Artículo 22 del Decreto 248/2004 establece con destino a dotaciones publicas 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de techo lucrativo.

Techo lucrativo: 66.650 m<sup>2</sup>

$20\% \text{ s/} 66.650 = 13.330 \text{ m}^2. \text{ suelo}$

Superficie prevista en el Plan Parcial = 13.330,11 m<sup>2</sup>. suelo > 13.330. Por tanto se cumple con la superficie mínima destinada a Dotaciones Públicas.

Para justificar las reservas de suelo para uso educativo el Anexo IV del Decreto 248/2004 establece que para Sectores de más de 350 viviendas se calificarán expresamente como mínimo 12 m<sup>2</sup>/vivienda para uso educativo:

**DOTACIONAL USO EDUCATIVO: 500 viviendas X 12 m<sup>2</sup>/viv = 6.000 m<sup>2</sup>.**

Así mismo el Anexo V del Decreto 248/2004 establece que es recomendable una superficie de 6 m<sup>2</sup> por vivienda para instalaciones deportivas a una distancia no superior de 150 m de la parcela educativa:

**DOTACIONAL USO DEPORTIVO: 500 Viviendas x 6 m<sup>2</sup>/viv. = 3.000 m<sup>2</sup>.**

**En la zona norte del Sector se localiza una manzana Dotacional con destino específico a estos usos de 9.516,47 m<sup>2</sup>, asignando una parcela de 6.290,18m<sup>2</sup> (superior al mínimo de 6.000 m<sup>2</sup>) con destino dotacional educativo y otra parcela de 3.216,05 m<sup>2</sup> (superior al mínimo de 3.000 m<sup>2</sup>) con destino dotacional deportivo, dando así cumplimiento a lo anteriormente expuesto.**

En sectores de uso global residencial, 1 plaza en conjuntos de viviendas de superficie media inferior a 120 m<sup>2</sup> y de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>. de techo en viviendas de mayor superficie.

B.- Plazas con carácter públicos a localizar en espacios públicos anejos al viario, en numero equivalente al 50% como mínimo de las previstas con carácter privado en el sector.

Para justificar las plazas como conjuntos de viviendas habrá que analizar cada manzana por separado dividiendo la edificabilidad de cada manzana por el numero de viviendas asignada a cada manzana, para determinar la superficie media de cada vivienda en cada manzana, entendiendo como conjunto de viviendas las localizadas dentro de cada manzana.

Así podemos desarrollar el siguiente cuadro donde se especifican las plazas de aparcamiento a reservar dentro de cada manzana y la dotación mínima necesaria en los viales.

### **1.- COMERCIAL**

	<u>EDIFICABILIDAD</u>	<u>Nº PLAZAS INTERIORES</u>	<u>Nº PLAZAS EXTERIORES</u>
PARCELA Nº 1	7.207,48 m <sup>2</sup>	72,07	36,04
<b>TOTAL</b>	<b>7.207,48 m<sup>2</sup></b>		

### **2.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO**

	<u>EDIFICABILIDAD</u>	<u>NUMERO DE VIVIENDAS</u>	<u>SUP. CONST. POR VIVIENDA</u>	<u>Nº PLAZAS INTERIORES</u>	<u>Nº PLAZAS EXTERIORES</u>
PARCELA Nº 1	3.068,72 m <sup>2</sup>	26	118,03 m <sup>2</sup>	30,69	15,34
PARCELA Nº 2	2.404,98 m <sup>2</sup>	20	120,25 m <sup>2</sup>	36,07	18,04
PARCELA Nº 3	1.732,12 m <sup>2</sup>	14	123,72 m <sup>2</sup>	25,98	12,99
PARCELA Nº 4	3.574,32 m <sup>2</sup>	30	119,14 m <sup>2</sup>	35,74	17,87
PARCELA Nº 5	2.667,18 m <sup>2</sup>	23	115,96 m <sup>2</sup>	26,67	13,34
PARCELA Nº 6	1.438,30 m <sup>2</sup>	12	119,86 m <sup>2</sup>	14,38	7,19
PARCELA Nº 7	1.265,76 m <sup>2</sup>	11	115,07 m <sup>2</sup>	12,66	6,33
PARCELA Nº 8	1.749,84 m <sup>2</sup>	15	116,66 m <sup>2</sup>	17,50	8,75
PARCELA Nº 9	1.207,77 m <sup>2</sup>	10	120,78 m <sup>2</sup>	18,12	9,06
PARCELA Nº 10	4.891,56 m <sup>2</sup>	41	119,31 m <sup>2</sup>	48,92	24,46
PARCELA Nº 11	2.579,13 m <sup>2</sup>	22	117,23 m <sup>2</sup>	25,79	12,90
PARCELA Nº 12	3.141,58 m <sup>2</sup>	26	120,83 m <sup>2</sup>	47,12	23,56
<b>TOTAL</b>	<b>29.721,27 m<sup>2</sup></b>	<b>250</b>	<b>118,89 m<sup>2</sup></b>	<b>339,64</b>	<b>169,82</b>

### **3.- RESIDENCIAL PROTEGIDO**

	<u>EDIFICABILIDAD</u>	<u>NUMERO DE VIVIENDAS</u>	<u>SUP. CONST. POR VIVIENDA</u>	<u>Nº PLAZAS INTERIORES</u>	<u>Nº PLAZAS EXTERIORES</u>
PARCELA Nº 1	5.825,38 m <sup>2</sup>	49	118,89 m <sup>2</sup>	58,25	29,12
PARCELA Nº 2	5.522,40 m <sup>2</sup>	46	120,05 m <sup>2</sup>	82,84	41,42
PARCELA Nº 3	4.960,08 m <sup>2</sup>	42	118,10 m <sup>2</sup>	49,60	24,80
PARCELA Nº 4	6.170,90 m <sup>2</sup>	52	118,67 m <sup>2</sup>	61,71	30,85
PARCELA Nº 5	7.242,49 m <sup>2</sup>	61	118,73 m <sup>2</sup>	72,42	36,21
<b>TOTAL</b>	<b>29.721,27 m<sup>2</sup></b>	<b>250</b>	<b>118,89 m<sup>2</sup></b>	<b>324,82</b>	<b>162,41</b>

### **4.- TOTALES**

<b><u>NUMERO DE PLAZAS EN EL INTERIOR DE PARCELAS</u></b>	<b><u>736,54</u></b>
<b><u>NUMERO DE PLAZAS EN EL EXTERIOR DE PARCELAS</u></b>	<b><u>368,27</u></b>

vados, pasos de minusválidos y alcorques de árboles. Descontando dichas superficies y asignando unas dimensiones de plaza de 5,00 x2,25 tenemos lo siguiente:

Zona Norte del Sector: 190 plazas

Zona Sur del Sector: 247 plazas

Total plazas contempladas en planos: **437 plazas** > 368,27 plazas. Por tanto se cumple con la dotación de aparcamientos.

#### **2.5.5.- SERVICIOS:**

El Plan parcial contempla la ubicación de 8 transformadores de luz y cuatro áreas de recogida selectiva de basura.

Los centros de transformación de luz que se instalarán en el Sector serán enterrados y no necesitan perímetro lateral. Tienen unas dimensiones de 4,70x2,18 cada uno, ocupando una superficie de 10,25 m<sup>2</sup> cada una. En la documentación gráfica queda definida la localización de los 8 centros, ocupando una superficie total de 82,00m<sup>2</sup>.

También se contempla en el Plan Parcial de Mejora la ubicación de contenedores enterrados de recogida selectiva (vidrio, plástico y papel) teniendo cada área de recogida unas dimensiones de 1,80x5,40 m. que supone una superficie de 9,72m<sup>2</sup>. El número de áreas se calcula a razón de 1 área por cada 500 habitantes. El número potencial de habitantes del sector es de 1550 personas, lo que supone un total de 4 áreas de recogida. En la documentación gráfica queda definida la localización de las 4 áreas totalizando una superficie de 38,88 m<sup>2</sup>. entre las 4 áreas.

#### **2.6.- DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

Dada la configuración del conjunto se define una única Unidad de Ejecución que coincidirá con el Ámbito del Sector.

#### **2.7.- DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS QUE PUEDEN SER OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE.**

Todas las manzanas de aprovechamiento lucrativo de este Plan Parcial pueden ser objeto de ordenación mediante estudio de detalle.



## **DEL CODIGO DE ACCESIBILIDAD DE CASTILLA-LA MANCHA.**

El presente Plan parcial deberá garantizar el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano, según establece el Artículo 4.1 de la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha.

El Plan Parcial contiene las prescripciones necesarias para garantizar las condiciones de accesibilidad previstas en el Decreto 158/1997. El Capítulo II del Decreto establece las disposiciones sobre la accesibilidad urbanística. Hay que analizar los artículos dispuestos en este capítulo para comprobar que se cumplen las condiciones de accesibilidad.

### **Artículo 13 del Decreto 158/1997. Condiciones mínimas de accesibilidad.**

**1.- Itinerarios Accesibles.** Se justifica su cumplimiento puesto que:

- a.-** Todas las aceras tienen al menos un ancho libre de 1,50 m. libre y una altura mínima libre de 2,20 m. libre de obstáculos.
  
- b.-** Ninguna calle supera el 6% de pendiente.
  
- c.-** Todos los materiales empleados en pavimentos son duros, antideslizantes y sin relieves diferentes a los propios del grabado de las piezas. Varían su textura y color en las esquinas, colocando bandas de preaviso con baldosas botón en todas las esquinas. En parques y jardines los pavimentos que no son duros tienen al menos una compactación de 90% Proctor Modificado.
  
- d.-** Se ha previsto la colocación de pavimento con textura diferente (tipo botón) en pasos de peatones.
  
- e.-** todas las arquetas quedan enrasadas con el pavimento circundante.
  
- f.-** Todos los árboles situados en estos itinerarios tienen cubiertos los alcorques con rejillas enrasados con el pavimento.

**2.- Los elementos de urbanización de los itinerarios son accesibles.** Se justifica su cumplimiento puesto que:

**a.-** Los vados cumplen con los siguientes requisitos:

- Tienen un ancho de 2 m. superior al mínimo de 1,80 m. exigido.
- El bordillo no supera los 2 cm. de altura respecto a calzada
- La pendiente longitudinal no supera el 8% y la transversal no supera el 2%.
- El pavimento es de textura tipo botón diferente del resto del pavimento.
- Los vados de los vehículos se resolverá con bordillos rebajados en lugar de rebajar las aceras.

**b.-** Los pasos de peatones son accesibles puesto que todos salvan el desnivel entre el bordillo y la calzada con un vado de peatones accesible.

**c.-** No existen en la urbanización ni escaleras, ni rampas, ni ascensores, ni servicios higiénicos.

**d.-** Los aparcamientos reservados a personas con movilidad reducida son accesibles puesto que:

- Se han reservado 9 plazas de aparcamiento, todas en línea con una superficie de 2,20 m. x 5 m.
- Disponen de 2 franjas de 1,20 m. de ancho convenientemente señalizadas, una de acceso a la calzada y la otra en la calzada paralela al aparcamiento, ambas señalizadas. La acera se rebajará con rampa en la zona de la franja perpendicular a la acera.
- Las plazas se señalarán en el suelo con el símbolo de la accesibilidad y con una señal vertical con la inscripción "reservado a personas con movilidad reducida".

**3.- El mobiliario urbano es accesible.** Se justifica su cumplimiento puesto que:

**a.-** Todos los elementos son accesibles a través de un itinerario accesible.

**b.-** Todos los elementos están colocados de forma que dejan un espacio libre superior a 1,50 m. de ancho y a 2,1m. de altura.

**d.-** Las papeleras están situadas entre 1 y 1,40 m. de altura sobre el suelo.

**e.-** No existen obstáculos en los itinerarios accesibles.

**f.-** Todas las aceras disponen al menos de 2 m. de ancho, por tanto todas las señales se colocarán junto al bordillo, dejando un ancho mínimo de 1,50 m.

**g.-** No existen toldos, marquesinas, escaparates, maquinas expendedoras ni otros elementos análogos puesto que se fija un retranqueo mínimo sobre límite de parcela para las edificaciones de 5 m.

**h.-** Se dispondrá de zonas de recogida selectiva de basuras y los contenedores se situarán en la calzada.

**i.-** los accesos a las zonas verdes tienen más de 0,90m. de ancho y estarán señalizados.

**j.-** No existe mobiliario de atención al público, ni mesas, ni teléfonos públicos, ni semáforos, ni elementos para impedir el paso de vehículos, ni gradas, ni pulsadores.

**k.-** Las señales y soportes verticales tienen una sección de canto redondeado.

**h.-** Al fijarse un retranque a fachada para las edificaciones de 5m. no se prevé la colocación futura de andamios o elementos auxiliares de obra sobre las aceras.

4.- Todos las zonas verdes previstas como espacios de uso publico cumplen las condiciones antes establecidas.

#### **Artículo 14. Itinerarios.**

Todo el diseño y trazado adoptado se realiza con itinerarios accesibles.

Todos los estacionamientos previstos cumplen las condiciones establecidas anteriormente. La reserva de plazas se establece 1 cada 50 o fracción. En el sector hay un total de 440 plazas, lo que supone 8,8 plazas. Se ha previsto la colocación de 9 plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida y dispuestas según los planos nº 20 y 21.

#### **Artículo 16 establece el mobiliario urbano.**

En calles el único mobiliario del que se dispone es de papeleras, y todas estarán situadas entre 1 y 1,40 m. de altura.

#### **Artículo 17. Señalización**

Se señalarán con el símbolo internacional las plazas de estacionamiento accesibles. No existen itinerarios no accesibles, ni servicios higiénicos, ni elementos urbanos que por su uso precisen señalización.

#### **Artículo 18. Servicios higiénicos.**

No existen.

**Con todo lo anteriormente dispuesto queda justificado el cumplimiento del Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.**

## **SERVICIOS:**

Al estar redactándose un Plan Parcial de Mejora debe incluirse un anexo de documentación adicional según establece el Artículo 64 del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento del Planeamiento de la Ley 2/1998 sobre documentación adicional de los Planes Parciales de Mejora.

### **1.- JUSTIFICACION DETALLADA DE LA MODIFICACION.**

Según el último informe emitido por el Ayto. de fecha 14 de junio del 2006, establecía que aumentar en más de 270 viviendas el Sector supondría una modificación estructural. Como ya se ha justificado anteriormente el número total de viviendas a construir será de 500, por tanto estamos ante una modificación estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real.

El Artículo 57.3 del Decreto 248/2004 establece que los Planes Parciales de Mejora, con la finalidad de facilitar el mejor cumplimiento de las reservas de edificabilidad con destino a viviendas sujetas a un régimen de protección pública establecida en el Artículo 19.8 de este reglamento, podrán modificar el parámetro de densidad residencial definido en el Planeamiento Municipal, incluso incrementándolo en lo necesario, siempre que se cumpla los siguientes requisitos:

a.- que se justifique que la superficie media de la vivienda calculada en función de los parámetros máximos de edificabilidad residencial y densidad establecidos en el Planeamiento municipal, dificulta la total utilización de la superficie residencial atribuible por el mismo.

Este apartado ya ha sido justificado pues si dividimos  $66.650 \text{ m}^2 / 245 \text{ viviendas} = 266,70 \text{ m}^2$  construidos por vivienda; y no existe ningún tipo de vivienda protegida que pueda alcanzar dicha superficie.

b.- Que en ningún caso se supere la superficie edificable total que para todos los usos posibles el planeamiento haya atribuido al Sector o sectores de suelo urbanizable y se justifique que no se incrementa el número de habitantes potenciales de la Actuación Urbanizadora. En caso de aumentarse, se incrementarían proporcionalmente a este aumento las reservas de Sistemas Generales (SG) así como las educativas que procedan, debiéndose adscribir al sector o sectores correspondientes.

Este Plan Parcial de Mejora no aumenta la superficie total edificable atribuida al Sector, ya que la asignada en la ficha de gestión es de  $66.650 \text{ m}^2$  y esta cifra permanece invariable. No

han incrementado los Sistemas Generales de Zonas Verdes y las reservas educativas y deportivas. Ambas reservas se han ajustado según lo establecido en el Artículo 19 punto 5.b del Decreto 248/2004 del R.P. del T.R. LOTAU para los Sistemas Generales de Zonas Verdes y lo establecido en el Anexo IV del mismo Decreto para las reservas educativas y deportivas.

**SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES:**

Numero de viviendas previstas en el Plan Parcial de Mejora: 500 viviendas

Número de viviendas previstas en el P.G.O.U: 245 viviendas.

Incremento de viviendas : 255 viviendas.

Nº de habitantes por vivienda: 3,3 habitante/vivienda.

Incremento de habitantes potenciales:  $255 \times 3,3 = 841,50$  habitantes.

SIST. GEN. DE ZONAS VERDES =  $841,50 \times (1.000\text{m}^2/200\text{habi.}) = 4.207,50\text{m}^2$ .

Estos sistemas generales se contemplan y localizan en el presente Plan Parcial de Mejora reservando una superficie de 4.208,39 m<sup>2</sup> superior a la mínima exigida.

Para justificar las reservas de suelo para uso educativo el Anexo IV del Decreto 248/2004 establece que para Sectores de más de 350 viviendas se calificarán expresamente como mínimo 12 m<sup>2</sup>/vivienda para uso educativo:

DOTACIONAL USO EDUCATIVO:  $500 \text{ viviendas} \times 12 \text{ m}^2/\text{viv} = 6.000 \text{ m}^2$ .

Así mismo el Anexo V del Decreto 248/2004 establece que es recomendable una superficie de 6 m<sup>2</sup> por vivienda para instalaciones deportivas a una distancia no superior de 150 m de la parcela educativa:

DOTACIONAL USO DEPORTIVO:  $500 \text{ Viviendas} \times 6 \text{ m}^2/\text{viv.} = 3.000 \text{ m}^2$ .

TOTAL USO EDUCATIVO + USO DEPORTIVO = 9.000 M<sup>2</sup>.

**En la zona norte del Sector se localiza una manzana Dotacional con destino específico a estos usos de 9.516,47 m<sup>2</sup>, asignando una parcela de 6.290,18m<sup>2</sup> (superior al mínimo de 6.000 m<sup>2</sup>) con destino dotacional educativo y otra parcela de 3.216,05 m<sup>2</sup> (superior al mínimo de 3.000 m<sup>2</sup>) con destino dotacional deportivo, dando así cumplimiento a lo anteriormente expuesto.**

## **2.- JUSTIFICACION DE QUE LA MEJORA RESPETA LAS DIRECTRICES DE EVOLUCION URBANA.**

También se ha justificado a lo largo de este Plan Parcial de Mejora que la solución propuesta mejora las directrices de evolución urbana y ocupación del territorio, puesto que en primer lugar el Sector A-CCAMP ya figuraba en el P.G.O.U. de Ciudad Real. Este Sector cierra junto con las Unidades de Ejecución UE-CCAM1, UE-CCAM2 y UE-CCAM3 esta parte de la ciudad.

La propuesta mejora la ordenación puesto que en cualquier caso la urbanización debe ser ejecutada, pero las infraestructuras van a ser disfrutadas por el doble de habitantes, pues no es lógico ejecutar un Sector ocupando una parte importante del territorio para uso y disfrute de unos pocos para posteriormente tener que habilitar más suelo para habitantes futuros. Además se ha producido un efecto aditivo ya que al aumentar las reservas de sistemas generales de zonas verdes y al integrar la Colada de Alarcos dentro de la actuación como zona ajardinada, la superficie de suelo ajardinado en el Sector asciende a un total de 30.112,02 m<sup>2</sup>, lo que supone casi un 15% de la superficie total ordenada, un 50% más que en cualquier otro Sector de suelo urbanizable. Esto evidentemente contribuye al uso y disfrute no sólo de los habitantes futuros del Sector sino del resto de los ciudadanos.

Se ha intentado agotar el máximo número de viviendas posibles dentro de la densidad establecida y sin alterar la edificabilidad atribuida contribuyendo este Sector al suplemento de infraestructuras para evitar el agotamiento de las mismas. A su vez las infraestructuras proyectadas al contar con más viviendas se optimizan contribuyendo de este modo al desarrollo sostenible de la ciudad.

## **3.- VALORACION FAVORABLE DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

El Sector A-CCAMP ya estaba clasificado en el P.G.O.U. de Ciudad Real como un Suelo Urbanizable No Programada, por tanto no es necesario la valoración favorable del Estudio de Impacto Ambiental.

#### **4.- JUSTIFICACION EXPRESA DEL ARTICULO 120 DEL DECRETO 248/2004 DEL R.P. DEL T.R. LOTAU.**

1.- Este Plan Parcial de Mejora no aumenta el aprovechamiento lucrativo privado, no desafecta suelo con destino público ni desafecta suelo para viviendas protegidas, por tanto no es necesario contemplar medidas compensatorias para estos efectos.

2.- Este Plan Parcial de Mejora no reclasifica suelo rústico sino que se adapta a los límites de la ordenación contemplados en el P.G.O.U. de Ciudad Real.

3.- Este Plan Parcial de Mejora no regulariza actuaciones urbanizadoras irregulares sino que es una actuación ya contemplada en el Plan General.

4.- No existe destino precedente de suelo destinado a uso docente o sanitario.

5.- No se produce una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes y en cualquier caso las características morfológicas de las zonas verdes proyectadas permiten el uso y disfrute por los ciudadanos.

6.- El presente Plan Parcial de Mejora no redelimita el ámbito de actuación previsto por el Plan General, ni altera el uso global mayoritario que sigue siendo residencial, ni la edificabilidad total atribuida que sigue siendo de 66.650 m<sup>2</sup>t.

7.- Al mantenerse el uso global mayoritario como residencial, como elementos de ordenación detallada se diferencian los usos de vivienda unifamiliar adosada, vivienda en bloque protegido y comercial, asignando los coeficientes correctores de ponderación entre los distintos usos para realizar posteriormente el proceso de equidistribución.

## **CAPÍTULO I : GENERALIDADES.**

### **Artículo 1.- Objeto.**

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la regulación de:

Los Usos y Tipos de Edificación.

Las condiciones mínimas de las Parcelas.

Las dimensiones máximas de las viviendas a construir

Otras de necesario cumplimiento.

### **Artículo 2.- Ámbito de actuación.**

**2.1.-Delimitación:** Este documento es de aplicación en el ámbito del Sector A-CCAMP del Suelo Urbanizable No Programado, delimitado en el P.G.O.U. aprobado definitivamente.

#### **2.2.-Lindes del Sector:**

- Norte: En su mayor parte con el Suelo Rústico de Reserva (El Escalón) y con suelo Urbano consolidado, comprendido dentro del Polígono 209 del Catastro de Rústica.
- Sur: Terrenos clasificados como Suelo Rústico de Reserva (La Poblachuela). También linda con la Nacional N-430.
- Este: Linda con terrenos urbanos consolidados y en el que se encuentra el Recinto Ferial de Ciudad Real.
- Oeste: Suelo Rústico de Reserva (los Villares).

### **Artículo 3.- Normas de Rango Superior.**

En cuanto a los conceptos de naturaleza urbanística y arquitectónica relativas a la regulación de la edificación y usos del Suelo y no definidas en este Plan, se estará a lo dispuesto en las Normas de Ordenación del PGOU. De Ciudad Real.

TRLOTAU CLM.

#### **Artículo 4.- Terminología.**

A los efectos de la terminología empleada para los diferentes conceptos, se ha adoptado, para mayor claridad conceptual y facilidad de uso, la utilizada y definidas en la normativa del PGOU. De Ciudad Real.

#### **Artículo 5.- Ámbito Temporal- plazos.**

El Programa deberá desarrollarse conforme a las determinaciones del artículo 110 de la LOTAU.

En particular, los plazos han quedado concretados en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Urbanizador y el Ayuntamiento.

#### **Artículo 6.- Vigencia, Obligatoriedad y Sanciones.**

Las presentes Normas regirán y serán obligatorias desde el momento de la aprobación definitiva del Programa, su vigencia será indefinida.

Las infracciones que se cometan serán sancionadas de acuerdo con la legislación vigente, Capítulo VI de la LOTAU.

#### **Artículo 7.- Modificaciones y revisiones.**

Las modificaciones que se realicen al presente Plan Parcial de Mejora deberán ser aprobadas conforme a lo dispuesto en la LOTAU.

Las modificaciones que afecten a las alineaciones exteriores, rasantes y otras, se deberán tramitar con estudios de detalle, de conformidad con lo previsto por el artículo 19 de estas mismas normas.

La revisión se considera obligatoria cuando la revisión del PGOU. O del PAU. así lo exigiera. Del mismo modo, cuando surgieran circunstancias excepcionales no previstas, o si así lo solicitara el Urbanizador.

### **8.1.-Iniciativa y Gestión.**

El presente Plan Parcial de Mejora se redacta para dar cumplimiento al Acuerdo de Aprobación y Adjudicación con inclusión de modificaciones parciales de 06 de Julio de 2005 del PAU del Sector A-CCAMP y del informe de los servicios Técnicos Municipales de fecha 14 de junio del 2006 de iniciativa privada y Gestión indirecta.

### **8.2.-Promotor.**

El Promotor de este Plan Parcial es el Agente Urbanizador seleccionado Don Juan Navarro Céspedes, con domicilio en Ciudad Real en carretera de Piedrabuena nº3, provisto de DNI número 5.566.509-A.

### **Artículo 9.- Licencias. Caducidad. Solicitud. Información. Certificado final de obra.**

Estarán sujetos a licencia aquellos actos para los que así lo exija las Normas Urbanísticas, Título IV del PGOU. de Ciudad Real y a la ordenanza de licencias publicada el 2 de septiembre de 2005 en el B.O.P. nº 105.

El procedimiento de solicitud y régimen de caducidad será el establecido en las citadas Normas.

Sólo podrán edificarse los terrenos que hayan adquirido la condición de solar, sin perjuicio de la posibilidad de permitir la edificación sin poseer tal condición, mediante licencia condicionada en los términos del artículo 13 de las presentes Normas.

Para los supuestos que no estén previstos en los párrafos anteriores se estará a lo dispuesto en el Título VII, Capítulo II, Sección II, de la LOTAU.

### **Artículo 10.- Edificaciones existentes.**

Las edificaciones obsoletas, instalaciones, postes y otras, deberán ser demolidas y sustituidas en la medida que el desarrollo del Plan lo exija, previa compensación, si procediera, y de acuerdo con el Proyecto de Reparcelación.

### **Artículo 11.- Administración Competente.**

La Administración competente para la tramitación, aprobación y gestión del presente Plan Parcial de Mejora, es el Ayuntamiento de Ciudad Real.

### **Artículo 12.- Alcance Normativo.**

A los efectos de aplicación del presente documento de Ordenación que recoge la inclusión de modificaciones parciales del Acuerdo Plenario de 06 de Julio de 2005 y el informe de 14 de junio del 2006, sólo son válidos los documentos auténticos y firmados originalmente por el técnico autor de los documentos modificados, y debidamente diligenciados y visados, concretamente:

- 1.-Memoria y sus anexos.
- 2.-Planos de información.
- 3.-Planos de Ordenación.
- 4.-Normas Urbanísticas.

### **Artículo 13.- Licencias Condicionadas.**

En el supuesto de que las parcelas aún no estuvieran totalmente urbanizadas y consecuentemente no reunieran la condición de solar, podrá concederse Licencia Condicionada de Edificación y Uso en las siguientes condiciones:

a).-Que se haya aprobado y adjudicado, tras los trámites oportunos, el PAU., y los documentos que lo desarrollan, entre los cuales figuran el Presente Plan Parcial que recoge las modificaciones parciales del Acuerdo Plenario de Aprobación y Adjudicación de 06 de Julio de 2005.

b).-Que documentalmente (Notarial y Registralmente) se hayan adjudicado a cada propietario su parcela o parcelas a las que tienen derecho de acuerdo con el proyecto de Reparcelación y restantes documentos del PAU.

c).-Que esté al corriente de aportaciones con el Urbanizador, para ello, previamente a la concesión de Licencia, el Ayuntamiento de Ciudad Real, solicitará

garantizado suficientemente frente al Urbanizador o la Administración.

d).-El propietario de parcelas edificables que solicitare licencia, deberá asumir el compromiso, ante el Ayuntamiento, de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, o por lo menos hasta que las citadas parcelas, sin estar completa la urbanización del sector, reúna la condición de solar conforme a la disposición preliminar "El significado y Alcance de los Conceptos Urbanísticos Básicos" utilizados en la LOTAU.

e).-Que sobre el terreno se hayan deslindado y señalizado las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación.

f).-En los supuestos y condiciones que quedan reflejados en el Artículo 8.1.6 del PGOU.

Todo lo indicado en este Artículo esta definido en el T.R. de la L.O.T.A.U. como la ejecución simultanea de la urbanización y la edificación. Por tanto se deben cumplir los requisitos establecidos en los artículos 102.3 y 131.2 del T.R. de la L.O.A.U.

## **CAPITULO II: CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.**

### **Artículo 14.- Condiciones particulares de la edificación.**

Todas las condiciones particulares de la edificación se regirán por lo dispuesto en el TÍTULO NOVENO "Condiciones particulares de la edificación en suelo urbano y suelo urbanizable programado" de la NORMAS URBANISTICAS de la Revisión y Adaptación de Plan General de Ciudad Real.

## **Artículo 15.- Condiciones particulares de los usos.**

Todas las condiciones particulares de la edificación se regirán por lo dispuesto en el TÍTULO DÉCIMO “Condiciones particulares de los usos” de la NORMAS URBANISTICAS de la Revisión y Adaptación de Plan General de Ciudad Real.

## **CAPÍTULO IV: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN.**

### **Artículo 16.- Definición y clases.**

**1.- Definición.-** Son las condiciones particulares que con las señaladas en los Capítulo II y III de estas normas determinan las condiciones que deben satisfacer los edificios en función de su localización, sin perjuicio del resto de las normas establecidas por el Plan General de Ciudad Real.

Estas condiciones serán de aplicación para las obras de nueva edificación y todas aquellas en los edificios cuyo contenido esté regulado por este capítulo.

La localización de los tipos de edificación se determina en el Plano nº 7 del presente Plan Parcial de Mejora “Zonificación”.

**2.- Tipos de edificación.-** Se definen los siguientes tipos de edificación:

- a.- Edificación en bloque aislado con algún tipo de protección.
- b.- Edificación unifamiliar adosado de venta libre.
- c.- Edificación comercial.

### **Artículo 17.- Condiciones particulares para la edificación en bloque aislado**

17.1. Las condiciones particulares del tipo de edificación en bloque aislado para viviendas con algún tipo de protección es de aplicación a las nuevas edificaciones y a todas aquellas obras en los edificios cuyo contenido esté regulado en este artículo en las manzanas que así lo determina el Plano nº 7 “Zonificación” del Presente Plan Parcial, sin perjuicio de las establecidas de carácter general en los capítulos II y III de estas normas.

-Residencial: bloque aislado para viviendas protegidas.

-Dotacional:

- Administrativo: 1, 2 y 3 (Todos en planta de piso general).
- Establecimientos públicos, espectáculos y actividades deportivas:  
1.1. (en plantas de piso general), 3.1. (en planta baja) y 4 (en planta baja).
- Enseñanza: 1 (en planta baja y primera) y 2 (en planta de piso general).
- Cultural: 1 y 2 (todos en planta de piso general).
- Sanitario: 2 y 3 (todos en planta de piso general).
- Hospedaje: 1 y 2 (todos en planta de piso general).
- Religioso: 1 (En planta de piso general).

Comunicaciones: 3 (Emisoras de radio en planta de piso general).

17.3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

Todos los no reflejados en el artículo 17.2. de estas Normas y aquellos que incluidos en el punto anterior sean incompatibles por su uso o por su ubicación con la legislación en materia de viviendas de protección oficial.

17.4.- Condiciones de Parcela y edificación.

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

GRADOS	Parcela mín. m <sup>2</sup>	Ocupación máxima %.	Nº de Plantas min.-max.	Altura máxima	Intensidad máxima m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
BLOQUE PROTEGIDO	500	85%	1-2	7,4	0,825859

1. El retranqueo a alineaciones oficiales en el frente de la parcela, será de cinco (5) metros.
2. El retranqueo mínimo a lindero posterior será de tres (3) metros.
3. El retranqueo mínimo a lindero lateral será de tres (3) metros.
4. El frente mínimo de parcela será de doce (12) metros.

#### 17.6. Separación entre bloques.

La separación entre fachadas de bloques, que están situados dentro de una misma parcela o en parcelas diferentes, no será menor que la mitad de la suma de las alturas de edificación respectivas y como mínimo de 5 m. La separación entre testeros de bloques, será igual a la altura del bloque más bajo y como mínimo 5 m.

#### 17.8. Dimensión de los bloques

El ancho mínimo no será menor de 6 m. En sentido longitudinal la edificación tendrá una longitud máxima de 40 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 de cincuenta y cinco metros (55) y la longitud de cada cuerpo no duplique su anchura.

En cualquier caso será necesaria la tramitación del correspondiente estudio de detalle cuando existan dos o más bloques y su situación no se ajuste a la alineación oficial definida en el correspondiente plano de alineaciones.

#### 17.9. Tolerancias.

Sin sobrepasar la altura máxima de la edificación podrán disponerse una planta de semisótano y una o varias plantas de sótano que ocupen en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos, con excepción del correspondiente a la alineación oficial si se trata de un semisótano, sin que sea computable a efectos del aprovechamiento edificatorio máximo de la parcela, cumpliendo las condiciones establecidas en el capítulo II de estas normas.

a efectos del aprovechamiento edificatorio máximo de la parcela.

#### 17.10. Vuelos sobre fachada.

Los edificios que puedan situarse sobre las alineaciones oficiales del viario podrán volar a partir de estas una longitud equivalente al diez por ciento (10%) del ancho de la calle y como máximo un (1) metro, siempre que la altura libre sobre la rasante no sea inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

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 los linderos medianeros que no será inferior al vuelo y como mínimo de sesenta (60) centímetros.

Estos vuelos no se considerarán a los efectos de medición de retranqueos.

#### 17.10. Determinación de niveles sonoros

Las construcciones que se realicen próximas a la carretera del estado N-430 deberán aportar con carácter previo al otorgamiento de la licencia de edificación los estudios correspondientes de determinación de niveles sonoros ambientales.

#### 17.11. Reserva de plazas de aparcamiento

De acuerdo a los estándares mínimos de calidad se exigirá la reserva de plazas de aparcamiento en las parcelas que soliciten licencia de edificación a razón de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie construida si la vivienda tiene menos de 120 m<sup>2</sup>. construidos y 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie construida si la vivienda tiene igual o más de 120 m<sup>2</sup>. construidos.

18.1. Las condiciones particulares del tipo de edificación en residencial adosado es de aplicación a las nuevas edificaciones y a todas aquellas obras en los edificios cuyo contenido esté regulado en este artículo en las manzanas que así lo determina el Plano nº 7 "Zonificación" del Presente Plan Parcial, sin perjuicio de las establecidas de carácter general en los capítulos II y III de estas normas.

18.2. Se permitirán los siguientes usos:

Todos los reflejados en este Artículo y que a continuación se detallan:

-Residencial: vivienda unifamiliar adosada.

-Dotacional:

- Administrativo: 1,2 y 3 (Todos en planta de piso general).
- Establecimientos públicos, espectáculos y actividades deportivas: 1.1.(en plantas de piso general), 3.1. (en planta baja) y 4 (en planta baja).
- Enseñanza: 1 (en planta baja y primera) y 2 (en planta de piso general).
- Cultural: 1y 2 (todos en planta de piso general).
- Sanitario: 2 y 3 (todos en planta de piso general).
- Hospedaje: 1 y 2 (todos en planta de piso general).
- Religioso: 1 (En planta de piso general).

Comunicaciones: 3 (Emisoras de radio en planta de piso general).

18.3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

Todos los no reflejados en el artículo 18.2. de estas Normas.

18.4.- Condiciones de Parcela y edificación.

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

GRADOS	Parcela mín. m2	Ocupación máxima %.	Nº de Plantas min.-max.	Altura máxima	Intensidad máxima m2t/m2s
UNIFAMILIAR LIBRE	200	50%	1-2	7,4	0,47971391

continuación:

1. El retranqueo a alineaciones oficiales en el frente de la parcela, será de cinco (5) metros.
2. El retranqueo mínimo a lindero posterior será de tres (3) metros.
3. El retranqueo a lindero lateral será de cero (0) metros. Se podrá optar por dejar un retranqueo lateral, en este caso será como mínimo de tres (3) metros.
4. El frente mínimo de parcela será de siete (7) metros.

#### 18.6. Tolerancias.

Sin sobrepasar la altura máxima de la edificación podrán disponerse una planta de semisótano y una o varias plantas de sótano que ocupen en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos, con excepción del correspondiente a la alineación oficial si se trata de un semisótano, sin que sea computable a efectos del aprovechamiento edificatorio máximo de la parcela, cumpliendo las condiciones establecidas en el capítulo II de estas normas.

Igualmente, podrá disponerse de la planta bajo cubierta, con las limitaciones establecidas y definidas en el capítulo II de estas normas, sin que sea computable a efectos del aprovechamiento edificatorio máximo de la parcela.

#### 18.7. Vuelos sobre fachada.

Sobre las alineaciones oficiales del viario podrán volar las edificaciones a partir de estas una longitud equivalente al diez por ciento (10%) del ancho de la calle y como máximo un (1) metro, siempre que la altura libre sobre la rasante no sea inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

En los edificios cuya fachada se retranquee sobre la alineación oficial, se permitirán vuelos en las condiciones del apartado anterior.

Estos vuelos no se considerarán a los efectos de medición de retranqueos.

#### 18.08. Determinación de niveles sonoros

Las construcciones que se realicen próximas a la carretera del estado N-430 deberán aportar con carácter previo al otorgamiento de la licencia de edificación los estudios correspondientes de determinación de niveles sonoros ambientales.

#### 18.09. Reserva de plazas de aparcamiento

De acuerdo a los estándares mínimos de calidad se exigirá la reserva de plazas de aparcamiento en las parcelas que soliciten licencia de edificación a razón de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie construida si la vivienda tiene menos de 120 m<sup>2</sup>. construidos y 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie construida si la vivienda tiene igual o más de 120 m<sup>2</sup>. construidos.

### **Artículo 19.- Condiciones particulares de la edificación en usos comerciales.**

19.1. Las condiciones particulares del tipo de edificación en comercial es de aplicación a las nuevas edificaciones y a todas aquellas obras en los edificios cuyo contenido esté regulado en este artículo en las manzanas que así lo determina el Plano n° 7 "Zonificación" del Presente Plan Parcial, sin perjuicio de las establecidas de carácter general en los capítulos II y III de estas normas.

#### 19.2. Se permitirán los siguientes usos:

Todos los reflejados en este Artículo y que a continuación se detallan:

-Comercial: destinado a la prestación de servicios de suministro de mercancías al público, ya sea venta de uso diario o especializado, al por menor o mayor...

-Dotacional:

- Administrativo: 1, 2 y 3 (Todos en planta de piso general).

baja).

- Enseñanza: 1 (en planta baja y primera) y 2 (en planta de piso general).
- Cultural: 1 y 2 (todos en planta de piso general).
- Sanitario: 2 y 3 (todos en planta de piso general).
- Hospedaje: 1 y 2 (todos en planta de piso general).
- Religioso: 1 (En planta de piso general).
- Comunicaciones: 3 (Emisoras de radio en planta de piso general).
- Almacenaje: siempre ligado a otro uso de los mencionados anteriormente y que formen un conjunto inseparable.

19.3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

Todos los no reflejados en el artículo 19.2. de estas Normas.

19.4.- Condiciones de Parcela y edificación.

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

GRADOS	Parcela mín. m2	Ocupación máxima %.	Nº de Plantas min.-max.	Altura máxima	Intensidad máxima m2t/m2s
comercial	1.000.-	80%	1-2	7,4	0,9000000

19.5. Los retranqueos de la edificación a linderos y alineaciones oficiales se fijan a continuación:

5. El retranqueo a alineaciones oficiales en el frente de la parcela, será de cinco (5) metros.
6. El retranqueo mínimo a lindero posterior será de tres (3) metros.
7. El retranqueo mínimo a lindero lateral será de tres (3) metros.
8. El frente mínimo de parcela será de doce (12) metros.

19.6. Tolerancias.

espacios correspondientes a retranqueos, con excepción del correspondiente a la alineación oficial si se trata de un semisótano, sin que sea computable a efectos del aprovechamiento edificatorio máximo de la parcela, cumpliendo las condiciones establecidas en el capítulo II de estas normas.

Igualmente, podrá disponerse de la planta bajo cubierta, con las limitaciones establecidas y definidas en el capítulo II de estas normas, sin que sea computable a efectos del aprovechamiento edificatorio máximo de la parcela.

#### 19.7. Vuelos sobre fachada.

Sobre las alineaciones oficiales del viario podrán volar las edificaciones a partir de estas una longitud equivalente al diez por ciento (10%) del ancho de la calle y como máximo un (1) metro, siempre que la altura libre sobre la rasante no sea inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

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 los linderos medianeros que no será inferior al vuelo y como mínimo de sesenta (60) centímetros.

Estos vuelos no se considerarán a los efectos de medición de retranqueos.

#### 19.8. Condiciones generales de evacuación.

Las dimensiones, número y disposición de los elementos de evacuación, tales como puertas, escaleras, pasillos, vestíbulos, se ajustarán a lo dispuesto al efecto en la NBE de condiciones de Protección Contra Incendios vigente.

Cuando sea necesaria la colocación de ascensores, el número de ellos vendrá definido por la misma proporción que el número de escaleras.

Se podrán agrupar locales comerciales formando un pasaje con un ancho mínimo de 4 m. y accesos públicos en ambos extremos.

#### 19.9. Centros comerciales.

Cuando la superficie de venta alcance los mil (1000) metros cuadrados construidos o los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados construidos, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados construidos de superficie destinada a comercio alimenticio y a una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos destinada a otros usos comerciales.

#### 19.10. Reserva de plazas de aparcamiento

De acuerdo a los estándares mínimos de calidad se exigirá la reserva de plazas de aparcamiento en las parcelas que soliciten licencia de edificación a razón de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie construida si la vivienda tiene menos de 120 m<sup>2</sup>. construidos y 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie construida si la vivienda tiene igual o más de 120 m<sup>2</sup>. construidos.

### **Artículo 20.- Condiciones de edificación en el resto de los usos.**

Para el resto de los usos no lucrativos contemplados en este Sector; dotaciones públicas, zonas verdes y sistemas generales se aplicarán las condiciones específicas para estos usos contemplados en las ordenanzas del P.G.O.U. de Ciudad Real, así como aquellas legislaciones sectoriales que tengan competencias sobre dichos suelos.

### **Artículo 21.- Edificabilidad Neta (Intensidad) sobre parcela y total sobre cada Manzana.**

21.1.- Edificabilidad sobre parcelas correspondientes a los propietarios en las que se materializa el Aprovechamiento Objetivo.

21.1.1.- Grado Residencial Libre.

21.1.2.- Grado Residencial para Viviendas con Protección (V.P.O.)

Edificabilidad Neta sobre parcela = 0,825859 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t.

21.1.3.- Grado Comercial.

Edificabilidad Neta sobre Parcela = 0,90000 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t.

21.2.- Edificabilidad total sobre cada manzana.

El aprovechamiento será materializable en las manzanas que quedan de uso lucrativo con la edificabilidad total sobre manzana que se determina a continuación:

**1.- COMERCIAL**

	<u>SUPERFICIE</u>	<u>COEFICIENTE</u> <u>EDIFICABILIDAD</u>	<u>EDIFICABILIDAD</u>
PARCELA N° 1	8.008,31 m <sup>2</sup>	0,90000000	7.207,48 m <sup>2</sup>
<b><u>TOTAL COMERCIAL</u></b>	<b><u>8.008,31 m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>0,90000000</u></b>	<b><u>7.207,48 m<sup>2</sup></u></b>

**2.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO**

	<u>SUPERFICIE</u>	<u>COEFICIENTE</u> <u>EDIFICABILIDAD</u>	<u>EDIFICABILIDAD</u>
PARCELA N° 1	6.396,98 m <sup>2</sup>	0,47971391	3.068,72 m <sup>2</sup>
PARCELA N° 2	5.013,37 m <sup>2</sup>	0,47971391	2.404,98 m <sup>2</sup>
PARCELA N° 3	3.610,74 m <sup>2</sup>	0,47971391	1.732,12 m <sup>2</sup>
PARCELA N° 4	7.450,94 m <sup>2</sup>	0,47971391	3.574,32 m <sup>2</sup>
PARCELA N° 5	5.559,94 m <sup>2</sup>	0,47971391	2.667,18 m <sup>2</sup>
PARCELA N° 6	2.998,24 m <sup>2</sup>	0,47971391	1.438,30 m <sup>2</sup>
PARCELA N° 7	2.638,57 m <sup>2</sup>	0,47971391	1.265,76 m <sup>2</sup>
PARCELA N° 8	3.647,68 m <sup>2</sup>	0,47971391	1.749,84 m <sup>2</sup>
PARCELA N° 9	2.517,68 m <sup>2</sup>	0,47971391	1.207,77 m <sup>2</sup>
PARCELA N° 10	10.196,83 m <sup>2</sup>	0,47971391	4.891,56 m <sup>2</sup>
PARCELA N° 11	5.376,39 m <sup>2</sup>	0,47971391	2.579,13 m <sup>2</sup>
PARCELA N° 12	6.548,86 m <sup>2</sup>	0,47971391	3.141,58 m <sup>2</sup>
<b><u>TOTAL UNIFAMILIAR ADOSADO</u></b>	<b><u>61.956,22 m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>0,47971391</u></b>	<b><u>29.721,26 m<sup>2</sup></u></b>

**3.- RESIDENCIAL PROTEGIDO**

	<u>SUPERFICIE</u>	<u>COEFICIENTE</u> <u>EDIFICABILIDAD</u>	<u>EDIFICABILIDAD</u>
PARCELA N° 1	7.053,72 m <sup>2</sup>	0,825859	5.825,38 m <sup>2</sup>
PARCELA N° 2	6.686,86 m <sup>2</sup>	0,825859	5.522,40 m <sup>2</sup>
PARCELA N° 3	6.005,97 m <sup>2</sup>	0,825859	4.960,08 m <sup>2</sup>
PARCELA N° 4	7.472,10 m <sup>2</sup>	0,825859	6.170,90 m <sup>2</sup>
PARCELA N° 5	8.769,65 m <sup>2</sup>	0,825859	7.242,49 m <sup>2</sup>
<b><u>TOTAL RESIDENCIAL</u></b>	<b><u>35.988,30 m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>0,825859</u></b>	<b><u>29.721,26 m<sup>2</sup></u></b>
<b><u>PROTEGIDO</u></b>	<b><u>35.988,30 m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>0,825859</u></b>	<b><u>29.721,26 m<sup>2</sup></u></b>
<b><u>SUMA USOS LUCRATIVOS</u></b>	<b><u>105.952,83 m<sup>2</sup></u></b>		<b><u>66.650,00 m<sup>2</sup></u></b>

**Artículo 22.- Edificabilidad sobre parcelas correspondientes al Ayuntamiento.**

La cesión del diez por ciento (10%) del aprovechamiento objetivo que corresponde al Ayuntamiento se materializa en los distintos usos.

**Artículo 22.- Sobre el Planeamiento, Gestión y Ordenación.**

En lo no previsto en las presentes Normas, se estará a lo dispuesto en el PGOU. de Ciudad Real y de la Legislación Urbanística Vigente de Aplicación, así como todas aquellas legislaciones sectoriales de aplicación.

En Ciudad Real, Noviembre del 2006

**EL AGENTE URBANIZADOR**

**EL ARQUITECTO REDACTOR**