

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA
PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-LARA
DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CIUDAD
REAL.

ALTERNATIVA TECNICA

DE LA
U.T.E.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PARA LA UNIDAD DE
EJECUCIÓN UE-LARA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE CIUDAD REAL.**

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PARA LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-LARA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CIUDAD REAL.

Ciudad Real- Marzo de 1998.

1.- ENCARGO.

El presente encargo ha sido realizado por la entidad

2.- OBJETO DEL ENCARGO.

El presente Plan Especial de Reforma interior para la Unidad de Ejecución UE-LARA del P.G.M.O.U. de Ciudad Real, se plantea como instrumento para la modificación de las determinaciones correspondientes a la ordenación detallada contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, así como en el Estudio de Detalle redactado para el desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-LARA.

Para ello, el documento contempla la modificación de las determinaciones que definen las Ordenanzas reguladoras de las tipologías edificatorias, en concreto las referentes a Edificación Unifamiliar adosada, en cuanto a los retranqueos a linderos, según más adelante se especifica, quedando así mismo todo ello justificado en el presente documento, así como en los documentos gráficos que lo acompañan.

3.- CONTENIDO DEL DOCUMENTO .

El contenido del documento es el siguiente:

- Documento escrito.- Memoria.

- Documentos gráficos:

1.- Plano de Ordenación pormenorizada según Estudio de Detalle.

2.- Plano de áreas de movimiento posibles de la edificación afectadas por los retranqueos mínimos en las manzanas destinadas a vivienda unifamiliar adosada.

4.- ENCUADRE LEGAL.

El presente Plan Especial de **Reforma Interior** se redacta al amparo de lo establecido en la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Comunidad de Castilla-la Mancha, y forma parte del Programa de Actuación Urbanizadora redactado para la Unidad de Ejecución UE-LARA, del P.G.M.O.U. de Ciudad Real.

En la citada Ley, según el **Artículo 39.7.b).**, son modificables mediante **Proyecto** Especial de Reforma Interior de aprobación municipal, con las salvedades expresadas en el nº 1 del Artículo 38, las determinaciones correspondientes a la ordenación detallada previstas en el nº 2 del Artículo 24, y son modificables así mismo mediante el mismo instrumento, las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural contempladas en el nº 1 del Artículo 24, en la forma establecida en el nº 2 del Artículo 38.

Así mismo, según el **Artículo 39.7.c).**, la nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población, y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y **finés** de la actividad pública urbanística enunciados en el nº 1 del Artículo 6 y de los estándares legales de calidad.

5.- OBJETIVOS DEL P.E.R.I.

Dentro de este **marco legal**, el presente Plan Especial de Reforma Interior se propone con el objetivo de modificar las ordenanzas tipológicas que afectan a la tipología de vivienda **unifamiliar adosada**, contenidas en la ordenación pormenorizada planteada por el **correspondiente** Estudio de Detalle para el desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-LARA, en el sentido de considerar las dimensiones que regulan los retranqueos a linderos contenidas en el citado Estudio de Detalle, provenientes del P.G.M.O.U., como dimensiones mínimas, por lo que el apartado que regula los **retranqueos** a linderos, correspondientes a las condiciones particulares para edificación **unifamiliar adosada**, se redacta de la siguiente forma, teniendo en cuenta que las modificaciones que implica el presente Plan Especial de Reforma Interior sólo afectan a la Unidad de Ejecución UE-LARA, no haciéndose extensivas al resto de las **áreas** que presenten la tipología de edificación residencial adosada fuera de dicha Unidad de Ejecución:

9.8.- CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS DISTINTOS TIPOS DE EDIFICACIÓN:

B).- EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR ADOSADA:

* RETRANQUEOS A LINDEROS:

- El retranqueo a la alineación oficial será mayor o igual de 6.50 metros en zonas vacantes de nueva edificación.
- No se fijan retranqueos a linderos laterales, salvo en las parcelas en esquina, en las que será mayor o igual de 3.00 metros.
- El retranqueo a lindero posterior será mayor o igual de 3.00 metros. No obstante, la edificación podrá adosarse parcial o totalmente a este lindero cuando exista edificación medianera o compromiso **notarial** con los colindantes de proceder de la misma forma.
- No se permitirá **ningún** cuerpo de edificación sobre rasante situado sobre la alineación oficial que ocupe el espacio correspondiente al retranqueo respecto a dicha alineación, incluidos garajes, porches, terrazas, etc.

6.- JUSTIFICACIÓN.

La modificación introducida en el presente Plan Especial de Reforma Interior para las condiciones particulares en edificación **unifamiliar** adosada en cuanto al apartado que regula los **retranqueos** a linderos, se **justifica** por el interés de dotar a la normativa que regula el mencionado apartado de una mayor flexibilidad, de forma que, considerando las dimensiones de los retranqueos como mínimas, se dote de una mayor libertad a la hora de materializar las edificaciones, en cuanto a su ordenación en cada parcela, creando así la posibilidad de generar espacios libres anteriores a la edificación más amplios, que beneficiará sin duda el carácter del conjunto, más abierto y adecuado al concepto de edificación **unifamiliar** adosada, considerándolo por tanto una mejora **paa** el bienestar de la población.

7.- CONCLUSIÓN.

De acuerdo con las consideraciones expuestas, se estipula por medio del presente Plan Especial de **Reforma** Interior, que las dimensiones referidas a los retranqueos a linderos en edificación **unifamiliar** adosada, contenidas en el Plan **Geneal** y el Estudio de Detalle para la Ordenación de la Unidad de Ejecución UE-LARA, tengan la consideración de mínimas, posibilitando un área de movimiento amplia de la edificación dentro de cada manzana que posteriormente será desarrollada con la edificación, siempre que dentro de cada manzana, en función de su fondo, y del tipo de edificación que se proponga, se adopten dimensiones de retranqueos a linderos con un **tratamiento** uniforme.

Las áreas de posible movimiento de la edificación **delimitadas** por las dimensiones mínimas de los retranqueos a linderos, en cada manzana de las destinadas a edificación **unifamilia** adosada se detallan en los documentos gráficos correspondientes, quedando claro que la edificación que se proyecte no podrá rebasar dichas áreas, pero sí aumentar los retranqueos.

Las **modificaciones** que implica el presente Plan Especial de Reforma Interior sólo afectan a la **Unidad** de Ejecución UE-LARA, no haciéndose extensivas al resto de las áreas que presenten la tipología de edificación residencial adosada fuera de dicha Unidad de Ejecución.

Con la presente memoria y los documentos gráficos que la acompañan se considera suficientemente definido el presente documento de Plan Especial de **Reforma** Interior para la Unidad de Ejecución UE-LARA del P.G.M.O.U. de Ciudad Real.

CIUDAD REAL, Marzo de 1999