



**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
(P.E.R.I.) DE LA "UEVCAR" DE CIUDAD REAL
MEMORIA JUSTIFICATIVA**

FECHA: JUNIO 2024

AGENTE URBANIZADOR: AIKON ENERGÍA, S.L.

ARQUITECTO:

**JOSÉ JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO
COLEGIADO N°: 3545 DEL C.O.A.C.M.**

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

0.-OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.

1.-ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

- 1.1.- Descripción del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio adoptado, y de las directrices de ordenación resultantes.
- 1.2.- Clasificación del suelo.
- 1.3.- Delimitación preliminar de ámbitos de actuaciones urbanizadoras por el plan. Secuencia de desarrollo del SUNC y del SUB.
- 1.4.- Usos, intensidades y densidades.
- 1.5.- Delimitación de las zonas de ordenación urbanísticas previstas.
- 1.6.- Delimitación de áreas de reparto. Determinación del aprovechamiento tipo y aprovechamiento medio.
- 1.7.- Sistemas de infraestructuras generales.
- 1.8.- Objetivos del planeamiento de desarrollo.
- 1.9.- Descripción del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio adoptado, y de las directrices de ordenación resultantes.
- 1.10.- Tratamiento de los bienes de dominio público.
- 1.11.- Establecimiento susceptibles de generar tráfico intenso.
- 1.12.- Ordenación de la localización de establecimientos en donde se desarrollen actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
- 1.13.- Reservas de suelo para viviendas de protección pública.
- 1.14.- Coherencia entre las determinaciones de la ordenación estructural del plan y las de las áreas contiguas de los municipios colindantes.

2.- ORDENACIÓN DETALLADA.

- 2.1.- Viarios y espacios libres públicos.
- 2.2.- Localización de dotaciones
- 2.3.- Ordenanzas tipológicas.
- 2.4.- Redes de infraestructura.
- 2.5.- Unidades de actuación.
- 2.6.- Régimen de las edificaciones en situación de fuera de ordenación.

3.- ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD.

4.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS. NORMAS URBANÍSTICAS P.E.R.I. "UEVCAR".

- 5.1.- Cumplimiento del código de accesibilidad.
- 5.2.- Condicionantes Generales.
- 5.3.- Ordenanzas

6.- MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO TÉCNICO DURANTE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.

7.- FICHAS-RESUMEN INDIVIDUALIZADAS.

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

0.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

Este PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR desarrolla la Unidad de Ejecución "UEVCAR". Tiene una superficie Topográfica de 19.070,00 m²s, los cuales están íntegramente incluidos dentro de Unidades de Actuación Urbanizadoras.

Mediante el presente documento, y en cumplimiento del artículo 29.1 del TRLOTAU, se pretende la renovación urbana de la Unidad de Ejecución denominada "UEVCAR" situada en el Sureste de Ciudad Real, que linda al Norte con la Carretera CM-4174, al Sur con las fincas catastrales 13900A02200027, 13900A02200063 y 13900A02200026, al Oeste con la Calle Segura y al Este con los terrenos expropiados de la Autovía A-43 y las fincas catastrales 13900A02200020 y 13900A02200026, con el fin de, de conformidad con los art. 88 y 89 RP en relación con los arts. 76 y 77 del mismo cuerpo legal, a modificar la ordenación detallada y estructural (OD y OE) en un área de suelo urbano (SU) con la finalidad de realizar, en un área integrada, operaciones de renovación urbana (ORU) dirigidas a modificar Usos Pormenorizados, Ordenanzas Tipológicas, reequipar espacios urbanos, modernizar su destino urbanístico o mejorar su calidad urbana o su cohesión territorial o social, y modificar la ordenación estructural (OE) en un incremento de edificabilidad.

Se han tenido en cuenta a la hora de definir el viario del "UEVCAR", las calles ya existentes en la actualidad en el casco urbano consolidado ya ejecutados, así como la carretera CM-4174.

Un punto de vista que también se ha tenido en cuenta ha sido la adecuación de la actuación urbanística a las exigencias de las políticas medioambientales actuales.

En definitiva, se pretende dar una solución de continuidad a CIUDAD REAL por una Zona que claramente está pidiendo una Renovación Urbana y la continuación de la trama urbana del Sector "A-CALZ" ya ejecutado, actualmente Calle Segura.

Las determinaciones del Presente Plan Especial de Reforma Interior (PERI), de conformidad con lo establecido en el art. 88 y 89 RPTRLOTAU, son las integrantes de la ordenación detallada (OD).

Las Modificaciones de las Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD) son las siguientes (Art. 88. 3 RPLOTAU):

- Se reduce la edificabilidad máxima de 7.228,00 m²t a 7.170,71 m²t.
- Al haber únicamente una sola tipología, el coeficiente de homogeneización es de 1,00. UAS-1.
- Se modifica la ordenación detallada de viales para adecuarla a los estándares urbanísticos y respetar las viviendas existentes.
- Los terrenos que dan frente a la Calle Segura, futuras parcelas, están ya dotadas con casi todos los servicios que determina la ordenación territorial y urbanística para los solares. En la actualidad, estas parcelas cuentan con los siguientes servicios urbanos:
 - o Acceso por vía pavimentada abierta al uso público, en condiciones idóneas.
 - o Suministro de agua potable con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalaciones previstas.
 - o Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.
 - o Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público.
 - o Estos terrenos actualmente no disponen de suministro que garantice la disponibilidad de energía eléctrica con potencia suficiente para la edificación, construcción o instalación previstas. Se tramitó una petición ante la compañía distribuidora para la **provisión de servicio** a las parcelas resultantes en los terrenos con frente a la Calle Segura (expediente nº **348114120036**), contestando ésta que **podrían atender la solicitud mediante su conexión en baja tensión a uno de los centros de transformación ubicados en los terrenos del Sector A-CALZ**, siempre que se aporte "*escrito del Ayuntamiento que autorice la división de la Unidad de Ejecución UEVCAR*".
- Desarrollando la unidad de actuación (UA) de suelo urbano no consolidado, englobando con la delimitación la superficie necesaria para asegurar el adecuado enlace con la trama urbana que existe en la actualidad y que supondrá una sensible y apreciable mejora de las actuales redes e infraestructuras, como se irá justificando en el desarrollo del presente Plan Especial de Reforma Interior y con la documentación que forma parte del mismo. –

- Mejoran, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, la capacidad o la funcionalidad las infraestructuras, los servicios y las dotaciones previstos en aquélla, siempre sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad.
- Cumplen, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en la ordenación originaria.

1.-ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1.1.- Descripción del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio adoptado, y de las directrices de ordenación resultantes.

Las determinaciones del Presente Plan Especial de Reforma Interior (PERI), de conformidad con lo establecido en el art. 88 y 89 RPTRLOTAU, son las integrantes de la ordenación detallada (OD) y la ordenación estructural (OE).

- **No se modifica la Ordenación estructural (OE)**

1.2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

- El PGOU Clasifica la manzana en cuestión como Suelo Urbano de Uso Mayoritario Residencial en Tipología de Unifamiliar.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) DE LA "UEVCAR"

Agente Urbanizador: "AIKON ENERGÍA, S.L."
Situación: UNIDAD DE EJECUCIÓN "UEVCAR". CIUDAD REAL.
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Arellano
arquitectos

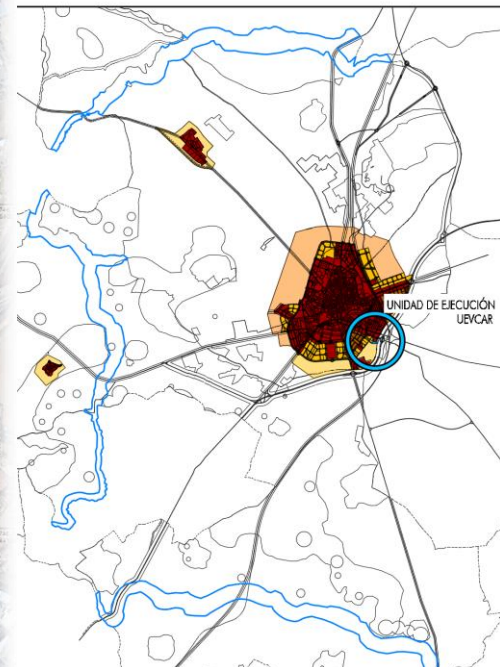
Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 231 776

1.3.- DELIMITACIÓN PRELIMINAR DE ÁMBITOS DE ACTUACIONES URBANIZADORAS POR EL PLAN. SECUENCIA DE DESARROLLO DEL SUNC Y DEL SUB.

SITUACIÓN DE LA UEVCAR



SITUACIÓN EN EL TERMINO MUNICIPAL DE CIUDAD REAL
SEGÚN PGOU DE CIUDAD REAL



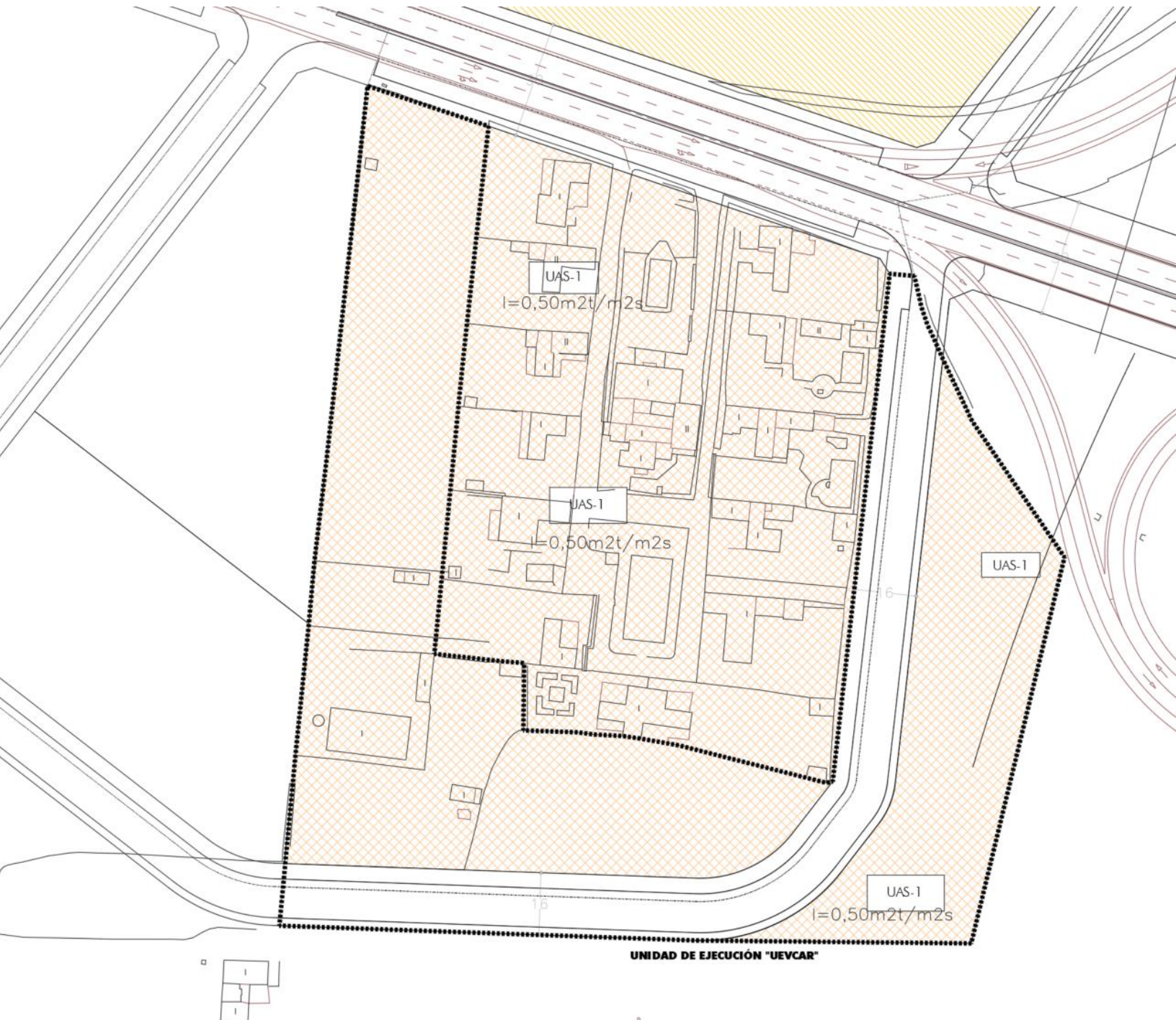
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) DE LA "UEVCAR"

Agente Urbanizador: "AIKON ENERGÍA, S.L."
Situación: UNIDAD DE EJECUCIÓN "UEVCAR". CIUDAD REAL.
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Arellano
arquitectos

Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 231 776

CALIFICACIÓN DE LA UNIDAD UEVCAR EN EL PGOU DE CIUDAD REAL



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) DE LA "UEVCAR"

Agente Urbanizador: "AIKON ENERGÍA, S.L."
Situación: UNIDAD DE EJECUCIÓN "UEVCAR". CIUDAD REAL.
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Arellano
arquitectos

Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 231 776

ORDENACIÓN MODIFICADA DE LA UNIDAD UEVCAR DE CIUDAD REAL



 Unidad de ejecución UEVCAR - 19.070,00m²s  USO RESIDENCIAL. UAS 1.  VIARIO.

Para desarrollar la **ordenación detallada**, y en cumplimiento del art. 29.2 TRLOTAU, se observarán las siguientes determinaciones:

- Con las mismas finalidades en el Artículo 29.1 del TRLOTAU y para realizar operaciones de renovación urbana se formularán Planes Especiales de reforma Interior para áreas concretas de Suelo Urbano, debiéndose diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de los que se someten al régimen de actuaciones de edificación. En ese sentido se especifica claramente este aspecto en el Plano O-04 del PERI ya que no hay terrenos sometidos al régimen de actuaciones de edificación.
- El trazado de la red de comunicaciones propias de la unidad, detallando sus alineaciones y rasantes y las características de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto, a través de la definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de la urbanización. La delimitación geométrica de la Unidad responde a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determina por relación al viario existente comprendiendo una manzana completa como mínimo (Art. 87.1 RPTRLOTAU). En nuestro caso respetamos la delimitación definida en el PGOU de Ciudad Real.
- La división en zonas de ordenación urbanística, señalando los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia. –
- El señalamiento de reservas para dotaciones públicas de acuerdo a los estándares establecidos en el art. 31 TRLOTAU modificado en la Ley de Medidas urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, expediente 07/PL-00011 y las mejoras que establezcan.
- La precisión de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, red de telefonía y suministro de gas, así como la resolución de su enlace con las redes municipales existentes.
- La definición de las Ordenanzas Regulatoras a las que deben ajustarse las edificaciones que se realicen en el ámbito del presente PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Todo ello quedará perfectamente justificado en los planos de información y ordenación como en el resto de los documentos que se acompañan tanto al presente PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

El Equipo Redactor ha buscado la utilización de los Mecanismos Legales que permiten alcanzar Objetivos Urbanísticos basados en un Crecimiento Adaptado al Trazado de Viario existente, planteando a la vez un modelo de renovación urbana en la Unidad de Ejecución "UEVCAR" de CIUDAD REAL.

El modelo de Crecimiento Adoptado tiene como marco legal la Ley de Medidas urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, expediente 07/PL-00011, así como el Decreto Legislativo 1/2004 de 28-12-2004, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla la Mancha (la Ley Autonómica de Ordenación del Territorio LOTAU Ley 2/98 de 4 de Junio, la Ley 1/2003, de 17 de enero, de modificación de la Ly 2/1998 de 4 de Junio) y la Ley 8/2007 del 28 de Mayo de Suelo, así como los Reglamentos de Planeamiento y Gestión Urbanística.

1.4.- USOS, INTENSIDADES Y DENSIDADES.

Clasificación de Usos (según Anexo I RP TRLOTAU).

Uso Global:

- Uso residencial: Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas. Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:
- Uso Residencial Unifamiliar (RU): aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.
- Cualquier uso residencial de los anteriores de protección pública (P).

Usos Compatibles:

- Uso Terciario: Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:
 - Uso Comercial (TC): aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares. Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica. –
 - Uso Hotelero (TH): aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centro vacacionales escolares o similares. –
 - Uso de Oficinas (TO): aquél uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. –
 - Uso Recreativo (TR): aquél uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos. –

- Uso Dotacional (D): Es aquél uso que comprende las diferentes actividades, públicas o privadas, destinadas a la enseñanza, a la formación intelectual, de carácter asistencial o administrativo, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana. Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:
 - Uso de Comunicaciones (DC): aquél uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados. –
 - Uso de Zonas Verdes (DV): aquél uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el art. 24.1 y 2 del Reglamento de Planeamiento. –
 - Uso de Equipamientos (DE): aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana. En este sentido, se pueden diferenciar los siguientes equipamientos:
 - Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS): aquél uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios. –
 - Uso Educativo (DEDU): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico. –
 - Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico. –
 - Uso Administrativo-Institucional (DAI): aquél uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones

públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos. –

- Uso Sanitario-Asistencial (DSA): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Artículo 3º. -Uso mayoritario. - Uso Residencial (R). Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas, al ser el de mayor superficie edificable tiene computada en metros cuadrados de techo. –

Artículo 4º. -Ordenación detallada. - Se clasifica el PERI como suelo Urbano No Consolidado, de uso global Residencial. Sus aprovechamientos y superficies son:

- Aprovechamiento urbanístico objetivo: el aprovechamiento real del PERI, entendido como la cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización se permite.
- Aprovechamiento privativo: el aprovechamiento susceptible de apropiación, o la cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tienen derecho los propietarios.

Intensidades y Densidades de Edificación Máxima.

La Intensidad Máxima es la edificabilidad global que asciende a 7.170,71 m²t, y la Densidad Máxima de 29 viviendas.

1.5.- DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICAS PREVISTAS.

Este PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR desarrolla la Unidad de Ejecución "UEVCAR". Tiene una superficie Topográfica de 19.070,00 m²s, los cuales están íntegramente incluidos dentro de Unidades de Actuación Urbanizadoras.

| SUPERFICIES UEVCAR | | | | | |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------|--|--------------------------------|
| SUPERF. TOTAL | | 19.070,00 m²s | | | |
| Nº VIVIENDAS máximas | | 29 VIV | | | |
| | SUPERFICIE M ² s | NUMERO DE VIVIENDAS | % | COEF. EDIF. NETO M ² /M ² s | EDIF.BRUTA M ² t |
| USO RESIDENCIAL | | | | | |
| PARCELA 1 (UAS-1) | 1.135,52 m ² s | 1 viv | 5,95% | 0,50 m ² t/m ² s | 567,76 m ² t |
| PARCELA 2 (UAS-1) | 746,41 m ² s | 1 viv | 3,91% | 0,50 m ² t/m ² s | 373,21 m ² t |
| PARCELA 3 (UAS-1) | 500,00 m ² s | 1 viv | 2,62% | 0,50 m ² t/m ² s | 250,00 m ² t |
| PARCELA 4 (UAS-1) | 500,00 m ² s | 1 viv | 2,62% | 0,50 m ² t/m ² s | 250,00 m ² t |
| PARCELA 5 (UAS-1) | 500,00 m ² s | 1 viv | 2,62% | 0,50 m ² t/m ² s | 250,00 m ² t |
| PARCELA 6 (UAS-1) | 566,91 m ² s | 1 viv | 2,97% | 0,50 m ² t/m ² s | 283,46 m ² t |
| PARCELA 7 (UAS-1) | 571,33 m ² s | 1 viv | 3,00% | 0,50 m ² t/m ² s | 285,67 m ² t |
| PARCELA 8 (UAS-1) | 617,64 m ² s | 1 viv | 3,24% | 0,50 m ² t/m ² s | 308,82 m ² t |
| PARCELA 9 (UAS-1) | 583,80 m ² s | 1 viv | 3,06% | 0,50 m ² t/m ² s | 291,90 m ² t |
| PARCELA 10 (UAS-1) | 500,95 m ² s | 1 viv | 2,63% | 0,50 m ² t/m ² s | 250,48 m ² t |
| PARCELA 11 (UAS-1) | 542,68 m ² s | 1 viv | 2,85% | 0,50 m ² t/m ² s | 271,34 m ² t |
| PARCELA 12 (UAS-1) | 1.468,03 m ² s | 2 viv | 7,70% | 0,50 m ² t/m ² s | 734,02 m ² t |
| PARCELA 13 (UAS-1) | 504,96 m ² s | 1 viv | 2,65% | 0,50 m ² t/m ² s | 252,48 m ² t |
| PARCELA 14 (UAS-1) | 500,00 m ² s | 1 viv | 2,62% | 0,50 m ² t/m ² s | 250,00 m ² t |
| PARCELA 15 (UAS-1) | 500,00 m ² s | 1 viv | 2,62% | 0,50 m ² t/m ² s | 250,00 m ² t |
| PARCELA 16 (UAS-1) | 500,00 m ² s | 1 viv | 2,62% | 0,50 m ² t/m ² s | 250,00 m ² t |
| PARCELA 17 (UAS-1) | 642,57 m ² s | 1 viv | 3,37% | 0,50 m ² t/m ² s | 321,29 m ² t |
| PARCELA 18 (UAS-1) | 529,99 m ² s | 1 viv | 2,78% | 0,50 m ² t/m ² s | 265,00 m ² t |
| PARCELA 19 (UAS-1) | 505,70 m ² s | 1 viv | 2,65% | 0,50 m ² t/m ² s | 252,85 m ² t |
| PARCELA 20 (UAS-1) | 546,30 m ² s | 1 viv | 2,86% | 0,50 m ² t/m ² s | 273,15 m ² t |
| PARCELA 21 (UAS-1) | 586,94 m ² s | 1 viv | 3,08% | 0,50 m ² t/m ² s | 293,47 m ² t |
| PARCELA 22 (UAS-1) | 656,17 m ² s | 1 viv | 3,44% | 0,50 m ² t/m ² s | 328,09 m ² t |
| PARCELA 23 (UAS-1) | 635,52 m ² s | 1 viv | 3,33% | 0,50 m ² t/m ² s | 317,76 m ² t |
| TOTAL USO UNIFAM (UAS-1) | 14.341,42 m²s | 24 viv | 75,20% | 0,50 m²t/m²s | 7.170,71 m²t |
| C.T | 13,44 m²s | | 0,07% | | |
| VIARIO | 4.715,14 m²s | | 24,73% | | |
| TOTAL | 19.070,00 m²s | | 100,00% | | |
| PLAZAS DE APARCAMIENTO | 54 u.d. | plazas reales | | 54 u.d. | plazas LOTAU |

En cuanto al calendario de plazos para presentar la documentación que falta del PAU en el caso de ser favorable se fija en:

El PERI.
Aprobación del PERI.

Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Reparcelación se presentará en un Plazo máximo de 4 meses a contar desde la presentación del Proyecto de Urbanización.

En cuanto a los plazos de ejecución de la Urbanización se fija lo siguiente:
5 años como máximo desde la inscripción de las fincas en el registro de la propiedad.

1.6.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

Delimitación del Área de Reparto (AR) y desglose de unidades de actuación Urbanizadoras y edificatorias.

Se establece una Única Área de Reparto, que coincide con la delimitación de la Unidad y que coincide también con la Unidad de Actuación Urbanizadora, es decir, una Superficie de **19.070,00 m²s**.

Determinación del Aprovechamiento Tipo (At) en las Unidades de Actuación Urbanizadoras.

Se establece como una Única Área de Reparto, con un aprovechamiento QUE SE DEFINE EN LA PRESENTE PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR medido sobre la superficie real del terreno. El cálculo del Aprovechamiento Tipo (At) debe realizarse sobre los requisitos que el T.R.LOTAU establece.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (PRIVATIVO) PARA LOS PROPIETARIOS DEL SUELO:

- Aprovechamiento urbanístico objetivo: el aprovechamiento real del PERI, entendido como la cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización se permite, asciende a 7.170,71 m²t (14.341,42 m²s).
- Aprovechamiento privativo: el aprovechamiento susceptible de apropiación, o la cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tienen derecho los propietarios, asciende a 6.602,95 m²t.

Intensidades y Densidades de Edificación Máxima.

La Intensidad Máxima es la edificabilidad global que asciende a 7.170,71 m²t, y la Densidad Máxima de 29 viviendas.

1.7.- SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES.

DEFINICIÓN Y CÁLCULO DE LOS ELEMENTOS PROPIOS DE LOS SISTEMAS LOCALES DE DOTACIONES Y, EN SU CASO, DE LOS GENERALES (SG), CON JUSTIFICACIÓN DEL RESPETO DE LOS MÍNIMOS LEGALES EXIGIBLES Y DE LAS CARACTERÍSTICAS SEÑALADAS EN EL ART. 21 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (RP).

Señalamiento de los Sistemas Generales (SG) de comunicaciones y sus zonas de Protección.

No hay Sistemas Generales de Comunicaciones en el PERI.

Señalamiento de los Elementos del Sistema General (SG) de Espacios Libres.

No hay Sistemas Generales de Espacios Libres en el PERI.

Señalamiento de los Elementos del Sistema General (SG) de Dotaciones y Equipamientos Comunitarios.

No hay Sistemas Generales de Dotaciones y Equipamientos Comunitarios en el PERI.

1.8.- OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Las determinaciones del Presente Plan Especial de Reforma Interior (PERI), de conformidad con lo establecido en el art. 88 y 89 RPTRLOTAU, son las integrantes de la ordenación detallada (OD).

Las Modificaciones de las Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD) son las siguientes (Art. 88. 3 RPLOTAU):

- **Se reduce la edificabilidad máxima de 7.228,00 m²t a 7.170,71 m²t.**
- **Al haber únicamente una sola tipología, el coeficiente de homogeneización es de 1,00. UAS-1.**
- **Se modifica la ordenación detallada de viales para adecuarla a los estándares urbanísticos y respetar las viviendas existentes.**
 - Desarrollando la unidad de actuación (UA) de suelo urbano no consolidado, englobando con la delimitación la superficie necesaria para asegurar el adecuado enlace con la trama urbana que existe en la actualidad y que supondrá una sensible y apreciable mejora de las actuales redes e infraestructuras, como se irá justificando en el desarrollo del presente Plan Especial de Reforma Interior y con la documentación que forma parte del mismo. –
 - Mejoran, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, la capacidad o la funcionalidad las infraestructuras, los servicios y las dotaciones previstos en aquella, siempre sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad.
 - Cumplen, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en la ordenación originaria.

FICHA UEVCAR SEGÚN PGOU

| | |
|------------------------------------|--------------------------|
| UNIDAD DE EJECUCION: UEVCAR | Tipo Suelo urbano |
|------------------------------------|--------------------------|

Descripción

Unidad de ejecución dentro del área AS1 que comprende parte de la urbanización de Villa Carolina en la carretera de Valdepeñas.

PARAMETROS DE ORDENACION

| TIPOLOGIA | SUPERFICIE SUELO (m2) | USO CARACTER. | EDIFIC. MAX. m²t | Nº MAX. VIVIENDAS |
|----------------|-----------------------|---------------|------------------|-------------------|
| UAS1 Viario | 14.456 m2 4.614 m2 | RAIS | 7.228 m²t | |
| 19.070 m2 | | | | 29 VIV |

SUELOS DE CESION

| | |
|--|----------|
| Espacios Libres: | |
| Equipamiento: | |
| Viario: | 4.614 m2 |
| Infraestructuras: | |
| RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS | 4.614 m2 |
| PARCELAS LUCRATIVAS | |
| TOTAL CESIONES | 4.614 m2 |

REPARTO DEL APROVECHAMIENTO

| | | |
|----------------------------|--------------------------------|--|
| AREA DE REPARTO AS1 | Arovecham. Tipo 0,38472 | Aprovech. Patrimonializable 0,34625 |
|----------------------------|--------------------------------|--|

CONDICIONES DE EJECUCION Y GESTION

| | | |
|--|---------------------------|-----------------------------------|
| SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION | INICIATIVA PRIVADA | PROGRAMACION 2º CUATRIENIO |
|--|---------------------------|-----------------------------------|

| ACTOS DE DESARROLLO DE LA UE | DERECHOS QUE SE ADQUIEREN | PLAZOS (desde entrada en vigor del Plan General) |
|--|--------------------------------|--|
| <i>DE ORDENACION:</i> ESTUDIO DE DETALLE PROY. DE URBANIZACION | A URBANIZAR | 4 AÑOS (APROBACION) |
| <i>DE REPARTO:</i> PROY. DE COMPENSACION | AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO | 5 AÑOS (INSCRIPCIÓN) |
| <i>DE URBANIZACION:</i> OBRAS | | 6 AÑOS (RECEPCIÓN PROVIS.) |
| <i>DE EDIFICACION:</i> PROY. EDIFIC./LICENCIA | A EDIFICAR | 7 AÑOS (SOLICITUD DE LICENCIA) |

Observaciones

Esta unidad tiene como objeto la obtención de viario de servicio a parcelas existentes y de nueva creación.

El presente Programa de Actuación Urbanizadora desarrolla el área determinada en los planos de ordenación del P.G.O.U. de CIUDAD REAL y lo Definido en el PERI realizado para la justificación de la nueva tipología introducida.

Concretamente, el presente PAU desarrolla la Unidad de Actuación UEVCAR, con una superficie topográfica total de 19.070,00 m2s.

TIPOLOGIA PREVISTA PARA LA UEVCAR EN EL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL.

En el P.G.O.U. de Ciudad Real se establecen para la "UEVCAR" los siguientes parámetros:

TIPOLOGIA:

| | |
|----------------|----------------------|
| UAS1 | 14.456,00 m2s |
| Viario: | 4.614,00 m2s |
| TOTAL: | 19.070,00 m2s |

EDIFICABILIDAD PREVISTA PARA LA "UEVCAR" EN EL P.G.O.U.

En el P.G.O.U. de Ciudad Real se establecen para la "UEVCAR" los siguientes parámetros:

EDIFICABILIDAD MAXIMA: 7.228,00 m2t.

NUMERO MAXIMO DE VIV: 29 VIVIENDAS

OTROS PARAMETROS PREVISTOS PARA LA "UEVCAR" EN EL P.G.O.U.

En el P.G.O.U. de Ciudad Real se establecen para la "UEVCAR" otros parámetros:

APROCHAMIENTO TIPO: 0,38472
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE: 0,34625

EDIFICABILIDAD, N° DE VIVIENDAS Y SUPERFICIES FINALES TRAS EL PERI DE LA "UEVCAR":

| | | |
|-------------------|---------------------------|----------------------|
| TIPOLOGIA: | Unifamiliar UAS 1: | 14.341,42 m2s |
| | C.T. | 13,44 m2s |
| | Viario: | 4.715,14 m2s |
| | | <hr/> |
| | TOTAL: | 19.070,00 m2s |

EDIFICABILIDAD REAL MAXIMA: 7.170,71 m2t.
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA: 7.170,71 m2t / 14.341,42 m2s = 0,50 m2t/m2s.
NUMERO DE MAXIMO DE VIVIENDAS: 29 viviendas.

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO, DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS Y LA ADMINISTRACION:

- Los Derechos de la Propiedad de acuerdo con la Legislación Vigente, equivale al 90% del Aprovechamiento Tipo, lo que es igual al Aprovechamiento Patrimonializable.

Ayuntamiento 10% = 567,76 m²t / 1.135,52 m²s
Aportados en la parcela 1

Propietarios 90% = 6.602,95 m²t / 13.205.90 m²s

FICHA UEVCAR – PERI

| | |
|--|--------------------------|
| UNIDAD DE EJECUCION: UEVCAR-REFORMADA | Tipo Suelo urbano |
|--|--------------------------|

Descripción

Unidad de ejecución dentro del área AS1 que comprende parte de la urbanización de Villa Carolina en la carretera de Valdepeñas.

PARAMETROS DE ORDENACION

| TIPOLOGIA | SUPERFICIE SUELO (m2) | USO CARACTER. | EDIFIC. MAX. m²t | Nº MAX. VIVIENDAS |
|-----------|-----------------------|---------------|------------------|-------------------|
| UAS1 | 14.341,42 m2 | RAIS | 7.170,71 m²t | |
| Viario | 4.728,58 m2 | | | |
| | 19.070,00 m2 | | | 29 VIV |

SUELOS DE CESION

| | |
|--|-------------|
| Espacios Libres: | |
| Equipamiento: | |
| Viario: | 4.728,58 m2 |
| Infraestructuras: | |
| RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS | 4.728,58 m2 |
| PARCELAS LUCRATIVAS | |
| TOTAL CESIONES | 4.728,58 m2 |

REPARTO DEL APROVECHAMIENTO

| | | |
|-------------------------------|-----------------------------------|---|
| AREA DE REPARTO AS1 | Arovecham. Tipo 0,38472 | Aprovech. Patrimonializable 0,34625 |
|-------------------------------|-----------------------------------|---|

CONDICIONES DE EJECUCION Y GESTION

| | | |
|---|------------------------------|--------------------------------------|
| SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION | INICIATIVA PRIVADA | PROGRAMACION 2º CUATRIENIO |
|---|------------------------------|--------------------------------------|

| ACTOS DE DESARROLLO DE LA UE | DERECHOS QUE SE ADQUIEREN | PLAZOS (desde entrada en vigor del Plan General) |
|--|--------------------------------|---|
| <i>DE ORDENACION:</i> ESTUDIO DE DETALLE PROY. DE URBANIZACION | A URBANIZAR | 4 AÑOS (APROBACION) |
| <i>DE REPARTO:</i> PROY. DE COMPENSACION | AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO | 5 AÑOS (INSCRIPCIÓN) |
| <i>DE URBANIZACION:</i> OBRAS | | 6 AÑOS (RECEPCIÓN PROVIS.) |
| <i>DE EDIFICACION:</i> PROY. EDIFIC./LICENCIA | A EDIFICAR | 7 AÑOS (SOLICITUD DE LICENCIA) |

Observaciones

Esta unidad tiene como objeto la obtención de viario de servicio a parcelas existentes y de nueva creación.

CALCULO DE LA EDIFICABILIDAD PREEXISTENTE y CESIONES LEGALES.

CALCULO DE LA EDIFICABILIDAD EXISTENTE:

No hay Edificabilidad Preexistente que introducir en los cálculos.

CESIONES LEGALES:

De conformidad con el art. 68 TRLOTAU, y una vez se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora al que el presente Plan Especial de Reforma Interior acompaña, se realizarán las cesiones de suelo destinados a dotaciones públicas y patrimonios públicos del suelo que comprenden. En este caso hay que distinguir entre las Unidades de Actuación Urbanizadoras de las Unidades de Actuación Edificatorias:

- UNIDADES DE ACTUACIÓN EDIFICATORIAS: NO HAY DEFINIDAS UNIDADES DE ACTUACIÓN EDIFICATORIAS.
- UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORAS: COINCIDE CON LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN. Se realizarán las cesiones correspondientes a la ficha definida en el PGOU con las mejoras correspondientes.
- En virtud de ello, se realizan las siguientes cesiones:
 - **Superficie de viales: 4.715,14 m²s** adscritos a sistemas locales.
 - **Superficie C.T.: 13,44 m²s**

APROVECHAMIENTOS DEL PERI.

- Aprovechamiento urbanístico objetivo: el aprovechamiento real del PERI, entendido como la cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización se permite, asciende a 7.170,71 m²t (14.341,42 m²s).
- Aprovechamiento privativo: el aprovechamiento susceptible de apropiación, o la cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tienen derecho los propietarios, del aprovechamiento tipo del PERI, asciende a 6.602,95 m²t.

- Aprovechamiento tipo: esto es, la edificabilidad unitaria ponderada que el presente Plan Especial de Reforma Interior establece para todos los terrenos comprendidos en el PERI, que asciende a **0,50** m²t/ m²s.
- Coeficientes de ponderación:

Los Usos y Tipologías edificatorias previstas son:

Residencial: 14.341,42 m²s.

En el siguiente cuadro se resumen los coeficientes correctores adoptados en el caso de este PERI con un Uso Dominante de Residencial, que se aplicarán multiplicando al aprovechamiento real, para la obtención del aprovechamiento subjetivo, teniendo en cuenta, de esta manera, la compensación con menor o mayor número de metros de aprovechamiento subjetivo. Al tener una sola tipología, solo hay un coeficiente de homogeneización.

| USO DOMINANTE | UNIFAMILIAR UAS1 |
|------------------------|---------------------|
| RESIDENCIAL PRIVADO | 1,00 |

Regulación de Tipologías Edificatorias (según Anexo II RP TRLOTAU).

Los Usos y Tipologías edificatorias previstas son:

Residencial: 14.341,42 m²s.

En el siguiente cuadro se resumen los coeficientes correctores adoptados en el caso de este PERI con un Uso Dominante de Residencial, que se aplicarán multiplicando al aprovechamiento real, para la obtención del aprovechamiento subjetivo, teniendo en cuenta, de esta manera, la compensación con menor o mayor número de metros de aprovechamiento subjetivo. Al tener una sola tipología, solo hay un coeficiente de homogeneización.

| | |
|--------------------------------|-----------------------------|
| USO DOMINANTE | UNIFAMILIAR UAS1 |
| RESIDENCIAL PRIVADO | 1,00 |

Intensidades y Densidades de Edificación Máxima.

La Intensidad Máxima es la edificabilidad global que asciende a 7.170,71 m²t, y la Densidad Máxima de 29 viviendas.

DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (UA'S), CON JUSTIFICACIÓN DE SU CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS.

Este PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR desarrolla la Unidad de Ejecución "UEVCAR". Tiene una superficie Topográfica de 19.070,00 m²s, los cuales están íntegramente incluidos dentro de Unidades de Actuación Urbanizadoras.

| SUPERFICIES UEVCAR | | | | | |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------|---|--------------------------------|
| SUPERF. TOTAL | | 19.070,00 m²s | | | |
| Nº VIVIENDAS máximas | | 29 VIV | | | |
| | SUPERFICIE M ² s | NUMERO DE VIVIENDAS | % | COEF. EDIF. NETO M ² t/M ² s | EDIF.BRUTA M ² t |
| USO RESIDENCIAL | | | | | |
| PARCELA 1 (UAS-1) | 1.135,52 m ² s | 1 viv | 5,95% | 0,50 m ² t/m ² s | 567,76 m ² t |
| PARCELA 2 (UAS-1) | 746,41 m ² s | 1 viv | 3,91% | 0,50 m ² t/m ² s | 373,21 m ² t |
| PARCELA 3 (UAS-1) | 500,00 m ² s | 1 viv | 2,62% | 0,50 m ² t/m ² s | 250,00 m ² t |
| PARCELA 4 (UAS-1) | 500,00 m ² s | 1 viv | 2,62% | 0,50 m ² t/m ² s | 250,00 m ² t |
| PARCELA 5 (UAS-1) | 500,00 m ² s | 1 viv | 2,62% | 0,50 m ² t/m ² s | 250,00 m ² t |
| PARCELA 6 (UAS-1) | 566,91 m ² s | 1 viv | 2,97% | 0,50 m ² t/m ² s | 283,46 m ² t |
| PARCELA 7 (UAS-1) | 571,33 m ² s | 1 viv | 3,00% | 0,50 m ² t/m ² s | 285,67 m ² t |
| PARCELA 8 (UAS-1) | 617,64 m ² s | 1 viv | 3,24% | 0,50 m ² t/m ² s | 308,82 m ² t |
| PARCELA 9 (UAS-1) | 583,80 m ² s | 1 viv | 3,06% | 0,50 m ² t/m ² s | 291,90 m ² t |
| PARCELA 10 (UAS-1) | 500,95 m ² s | 1 viv | 2,63% | 0,50 m ² t/m ² s | 250,48 m ² t |
| PARCELA 11 (UAS-1) | 542,68 m ² s | 1 viv | 2,85% | 0,50 m ² t/m ² s | 271,34 m ² t |
| PARCELA 12 (UAS-1) | 1.468,03 m ² s | 2 viv | 7,70% | 0,50 m ² t/m ² s | 734,02 m ² t |
| PARCELA 13 (UAS-1) | 504,96 m ² s | 1 viv | 2,65% | 0,50 m ² t/m ² s | 252,48 m ² t |
| PARCELA 14 (UAS-1) | 500,00 m ² s | 1 viv | 2,62% | 0,50 m ² t/m ² s | 250,00 m ² t |
| PARCELA 15 (UAS-1) | 500,00 m ² s | 1 viv | 2,62% | 0,50 m ² t/m ² s | 250,00 m ² t |
| PARCELA 16 (UAS-1) | 500,00 m ² s | 1 viv | 2,62% | 0,50 m ² t/m ² s | 250,00 m ² t |
| PARCELA 17 (UAS-1) | 642,57 m ² s | 1 viv | 3,37% | 0,50 m ² t/m ² s | 321,29 m ² t |
| PARCELA 18 (UAS-1) | 529,99 m ² s | 1 viv | 2,78% | 0,50 m ² t/m ² s | 265,00 m ² t |
| PARCELA 19 (UAS-1) | 505,70 m ² s | 1 viv | 2,65% | 0,50 m ² t/m ² s | 252,85 m ² t |
| PARCELA 20 (UAS-1) | 546,30 m ² s | 1 viv | 2,86% | 0,50 m ² t/m ² s | 273,15 m ² t |
| PARCELA 21 (UAS-1) | 586,94 m ² s | 1 viv | 3,08% | 0,50 m ² t/m ² s | 293,47 m ² t |
| PARCELA 22 (UAS-1) | 656,17 m ² s | 1 viv | 3,44% | 0,50 m ² t/m ² s | 328,09 m ² t |
| PARCELA 23 (UAS-1) | 635,52 m ² s | 1 viv | 3,33% | 0,50 m ² t/m ² s | 317,76 m ² t |
| TOTAL USO UNIFAM (UAS-1) | 14.341,42 m²s | 24 viv | 75,20% | 0,50 m²t/m²s | 7.170,71 m²t |
| C.T | 13,44 m²s | | 0,07% | | |
| VIARIO | 4.715,14 m²s | | 24,73% | | |
| TOTAL | 19.070,00 m²s | | 100,00% | | |
| PLAZAS DE APARCAMIENTO | 54 u.d. | plazas reales | | 54 u.d. | plazas LOTAU |

DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS QUE PUEDAN SER OBJETO DE REAJUSTE MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE (ED).

No se delimitan específicamente áreas que puedan ser objeto de reajuste mediante estudio de detalle. No obstante, se podrán formular, en todo el ámbito del presente Plan Especial de Reforma Interior, Estudios de Detalle con los siguientes objetivos:

- Adaptar o reajustar rasantes y alineaciones definidas en el Plan Especial de Reforma Interior.
- Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan Especial de Reforma Interior y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en el mismo con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalles.
- Se podrán autorizar los trasvases de edificabilidades entre manzanas de la Unidad y entre parcelas de la misma manzana o de manzanas distintas.
- En cualquier caso, se ajustarán a lo dispuesto en la TRLOTAU, en los art. 72 a 75 del Reglamento de Planeamiento.
- No obstante lo anterior, los estudios de detalle podrán ampliar la edificabilidad de la zona de la que sean objeto por medio de una nueva ordenación de volúmenes, siempre que, justificadamente, se deriven beneficios para el municipio mediante la ampliación o mejora de la urbanización a la que afecten o la creación de nuevos viales o dotaciones públicas. Si la modificación implicase un aumento del aprovechamiento urbanístico aprobado en el presente Plan Especial de Reforma Interior, deberá tramitarse previa o simultáneamente la modificación del presente Plan Especial de Reforma Interior.

FICHA-RESUMEN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN, CON CUADROS DE CARACTERÍSTICAS QUE CUANTIFICAN SUPERFICIES, DENSIDADES, USOS, EDIFICABILIDADES, VOLÚMENES Y DEMÁS ASPECTOS RELEVANTES DE LA ORDENACIÓN PREVISTA.

De conformidad con el art. 91.2.g) RP, se acompaña la ficha resumen del ámbito de ordenación.

DESCRIPCIÓN DEL PERI:

"PERI que desarrolla la Unidad de Ejecución denominada "UEVCAR", de Ciudad Real, clasificado hasta ahora como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), con una superficie total de DIECINUEVE MIL SETENTA METROS CUADRADOS (# 19.070,00 m2s#). Linda con:

Norte: Carretera CM-4174.

Sur: fincas catastrales 13900A02200027, 13900A02200063 y 13900A02200026.

Este: con los terrenos expropiados de la Autovía A-4.

Oeste: fincas catastrales 13900A02200020 y 13900A02200026.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

| | | |
|---|-------------------------------------|--------------------|
| <i>CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA</i> | Suelo urbano No Consolidado (SUNC). | |
| USOS GLOBALES | Residencial (R). | |
| USO MAYORITARIO | Residencial (R). | |
| EDIFICABILIDAD GLOBAL | 7.170,71 m2t. | |
| APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO OBJETIVO (AO) | 7.170,71 m2t | |
| APROVECHAMIENTO PRIVATIVO (ASA) | 6.602,95 m2t | |
| APROVECHAMIENTO TIPO (AT) | 0,50 ua/m2a. | |
| CESIÓN APROVECHAMIENTO | | 567,76 m2t. |

SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES

| | | |
|-------------------------------|------------|--------------|
| <i>VIARIO LOCAL+CT</i> | TOTALES: | 4.728,58 m2s |
| | EXISTENTE: | No hay. |
| | A CEDER: | 4.728,58 m2s |
| <i>ZONAS VERDES</i> | | 0 m2s |
| <i>DOTACIONAL</i> | | 0 m2s. |
| <i>PLAZAS DE APARCAMIENTO</i> | | 78 |
| <i>PRIVADAS</i> | | 24 |

Agente Urbanizador: "AIKON ENERGÍA, S.L."
 Situación: UNIDAD DE EJECUCIÓN "UEVCAR". CIUDAD REAL.
 ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
 LOCAL COMERCIAL
 13004 CIUDAD REAL
 Tfno: 926 231 776

| | |
|--|----|
| PÚBLICAS | 54 |
| RESERVADAS PERSONAS MOVILIDAD REDUCIDA | 2 |

| SISTEMAS GENERALES | | |
|---|------------|-------|
| VIARIO | TOTALES: | ----- |
| | EXISTENTE: | ----- |
| | A CEDER: | ----- |
| ZONAS VERDES | | ----- |
| CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES EN USO RESIDENCIAL | | |

| | | |
|--|----|---|
| SUPERFICIE TOTAL: | | 14.341,42 m2s |
| EDIFICABILIDAD TOTAL: | | 7.170,71 m2t |
| TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS | | EAV (EMC y EMA), EA (EAE). 500,00 m2s (UAS-1) |
| PARCELA MÍNIMA | | |
| ALTURA MÁXIMA | | 7,4ml. Baja+1. En todos los casos, la altura se medirá a cara inferior de forjado. |
| FRENTE DE FACHADA MÍNIMO | | 10m. |
| OCUPACIÓN MÁXIMA | | 50% |
| FONDO MÁXIMO | | |
| RETRANQUEOS A LINDEROS | | a) A la alineación oficial 6,5 m. b) A los linderos laterales y lindero posterior de 3 m. Se permitirá el adosarse a uno de los linderos laterales exclusivamente cuando se trate de viviendas pareadas. |
| EDIFICABILIDAD NETA | | 0,50 m2t/m2s. |
| NÚMERO DE PLANTAS MÁXIMO | | B+1 |
| USOS PERMITIDOS POR MANZANA | | RESIDENCIAL, DOTACIONAL y TERCARIO EAV (EMC y EMA), EA (EAE). |
| USOS PERMITIDOS | | Residencial (R), Dotacional (D), Terciario (T) |
| USOS PROHIBIDOS | | Industrial (I) |
| USOS PORMENORIZADOS REGLAMENTO PLANEAMIENTO | RU | Se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente |

| | | |
|---|---------|--|
| | RP | Se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas. |
| | P | Cualquier uso residencial de los anteriores de protección pública |
| USOS COMPATIBLES (DOTACIONAL (D), TERCIARIO (T) E INDUSTRIAL (I)). | TC | Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares |
| | TH | Comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centro vacacionales escolares o similares |
| | TO | Comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares |
| | TR | Comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos |
| | DEIS | Infraestructuras-servicios urbanos. Actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamientos de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios. |
| | DEDU | Centros docentes y de enseñanza, en todos sus niveles, según el Anexo IV del RP |
| | D-CU-DE | Instalaciones para la práctica del deporte, tanto al aire libre como bajo cubierta. Su localización preferente será junto a equipamiento educativo. Bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad |
| | DAI | Redes institucionales y dependencias administrativas, judiciales y otras de análoga finalidad. |
| | DSA | Instalaciones y servicios sanitarios, de asistencia y bienestar social. |

CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES EN USO DOTACIONAL PÚBLICO

Las determinadas por el municipio en función de las necesidades de su instalación. –

DESTINOS

| | |
|--|---|
| EDUCATIVO (EDU) | Centros docentes y de enseñanza, en todos sus niveles, según el Anexo IV del RP |
| DEPORTIVO (DE) | Instalaciones para la práctica del deporte, tanto al aire libre como bajo cubierta. Su localización preferente será junto a equipamiento educativo. |
| CULTURAL (CU) | Bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad |
| SANITARIO-ASISTENCIAS (SA) | Instalaciones y servicios sanitarios, de asistencia y bienestar social. |
| ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL (AI) | Redes institucionales y dependencias administrativas, judiciales y otras de análoga finalidad. |
| SERVICIOS URBANOS (SE) | Instalaciones de protección civil y militar, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructuras del transporte, comunicaciones y telecomunicaciones. |

CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES

CATEGORÍAS

ÁREAS DE JUEGO (AJ)

| | |
|--------------------------|---|
| SUPERFICIE MÍNIMA | 200 m ² s, siempre que permitan inscribir en ellas un círculo de 12 m. de diámetro. Tiene la consideración de sistema local. |
|--------------------------|---|

JARDINES (J)

| | |
|--------------------------|--|
| SUPERFICIE MÍNIMA | 1.000 m ² s, siempre que permitan inscribir en ellas un círculo de 30 m. de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general de espacios libres |
|--------------------------|--|

1.9.- DESCRIPCIÓN DEL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO ADOPTADO, Y DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN RESULTANTES.

En el marco de lo previsto en el art. 17.C. TRLOTAU, el presente PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (P.E.R.I.) pretende el desarrollo de la unidad de ejecución "UEVCAR" definida en el PGOU de Ciudad Real, modificando algunos parámetros de la ordenación detallada (OD) y la ordenación estructural (OE) anteriormente detallada en los objetivos.

1.10.- TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO.

No existen bienes de dominio público que necesiten medidas especiales.

1.11. ESTABLECIMIENTO SUSCEPTIBLES DE GENERAR TRÁFICO INTENSO O PROBLEMAS DE APARCAMIENTO.

En la UEVCAR, no hay previstos usos susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento, ya que hay usos residenciales y en conjunto la población que se va a instalar en esta zona es muy pequeña.

Por lo tanto, no es necesario tomar medidas especiales en la ordenación prevista.

1.12.- ORDENACIÓN DE LA LOCALIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS EN DONDE SE DESARROLLEN ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS.

En la UEVCAR, no hay previstos usos donde se desarrollen actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

Por lo tanto, no es necesario tomar medidas especiales para la minimización de impactos territoriales.

1.13.- RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Según el TRLOTAU, hay que destinar, al menos, el 50% de la Edificabilidad Lucrativa a Viviendas sujetas a algún Régimen de Protección Pública, siempre que el Municipio tenga más de 10.000 habitantes censados siempre que estemos en Suelos Urbanizables o Rústicos.

En nuestro caso estamos en Suelo Urbano No Consolidado y por lo tanto NO es necesario aplicar es ley.

1.14.- COHERENCIA ENTRE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN Y LAS DE LAS ÁREAS CONTIGUAS DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.

No es de aplicación en este Plan Parcial Interior.

2.- ORDENACIÓN DETALLADA.

2.1.- Viarios y espacios libres públicos.

Según lo establecido en el artículo 111 del **TRLOTAU** para la redacción de los Proyectos de Urbanización, estos tendrán por objeto la preparación del suelo no urbanizado como desarrollo de los Planes Especiales de Reforma Interior , y contendrán los servicios urbanos mínimos exigibles como son el abastecimiento de agua potable, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, red de telefonía, pavimentación de los viales y plantación de arbolado, debiendo dimensionarse los accesos para que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos. En los Pliegos de condiciones Económico – Facultativas deberán fijarse, entre otras cosas las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes para la comprobación de la calidad especificada y su buen funcionamiento. –

Red Viaria y Transporte Público.

Infraestructuras Preexistentes:

Se accede a la unidad a través de la Calle Segura y la Carretera CM-4174.

Infraestructuras Proyectadas:

Se adecua el trazado del viario de la UEVCAR a la ubicación tanto las zonas verdes como el vial de acceso que están definidos en la ficha del PGOU.

a.- Las características de las calzada en la UEVCAR serán las siguientes:

- Explanada tipo E1. 25 cm SUELO ESTABILIZADO S-EST-1 con cal.
- Sub-base granular de zahorra artificial ZA-25 de 40 cm.
- CAPA BASE AC22 base B60/70G. Riego ECI.
- CAPA DE RODADURA AC16 surf. B60/70S. Riego ECI.

b.- Acerados:

- Firme escarificado y compactado al 98% PM.

- Solera de Hormigón HM-10 N/MM2 de resistencia característica y 15 cm de espesor armado con mallazo de diámetro 6 mm.- Solera de baldosa hidráulica de 30 x 30x4 cm, de 4 tacos con cambio de pavimento a mayor densidad de tacos en zonas de pasos peatonales accesibles y direccionales con baldosa de hormigón con el logotipo normalizado.

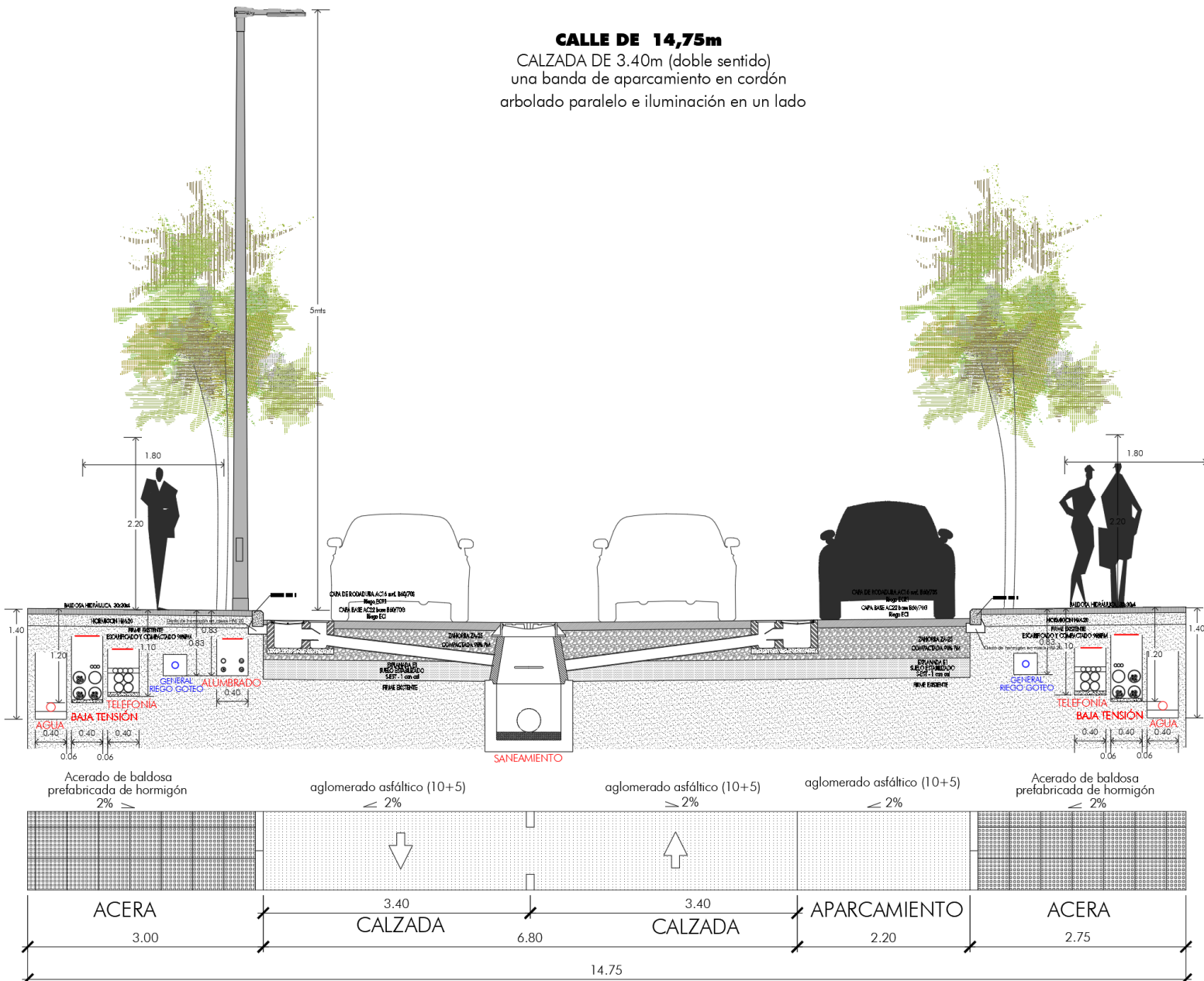
- Bordillo de hormigón recto de 25x12x15 colocado sobre base de hormigón.

d.- El sistema de drenaje de la red viaria :

Se limita a una acción superficial para lo cual se disponen transversalmente las calzadas con un bombeo hacia los márgenes del 2% y en las aceras del 2%, vertiendo las calzadas y acerados a una rigolas que se colocaran en los laterales entre la calzada y las bandas de aparcamiento, donde se colocaran los imbornales necesarios y especificados en los planos correspondientes y conectados a las red de saneamiento.

Dimensiones del Viario.

El trazado del viario previsto se corresponde con la continuidad de la trama urbana existente alrededor de cada manzana. Se ha realizado consultas con el Excmo. Ayuntamiento al efecto de determinar las anchuras de los viales de nueva implantación, así como se conexión con el esquema viario existente en la zona próxima para los sistemas viarios locales y de mayor amplitud de planificación para los sistemas viarios generales. El ancho proyectado para los viales es el siguiente:

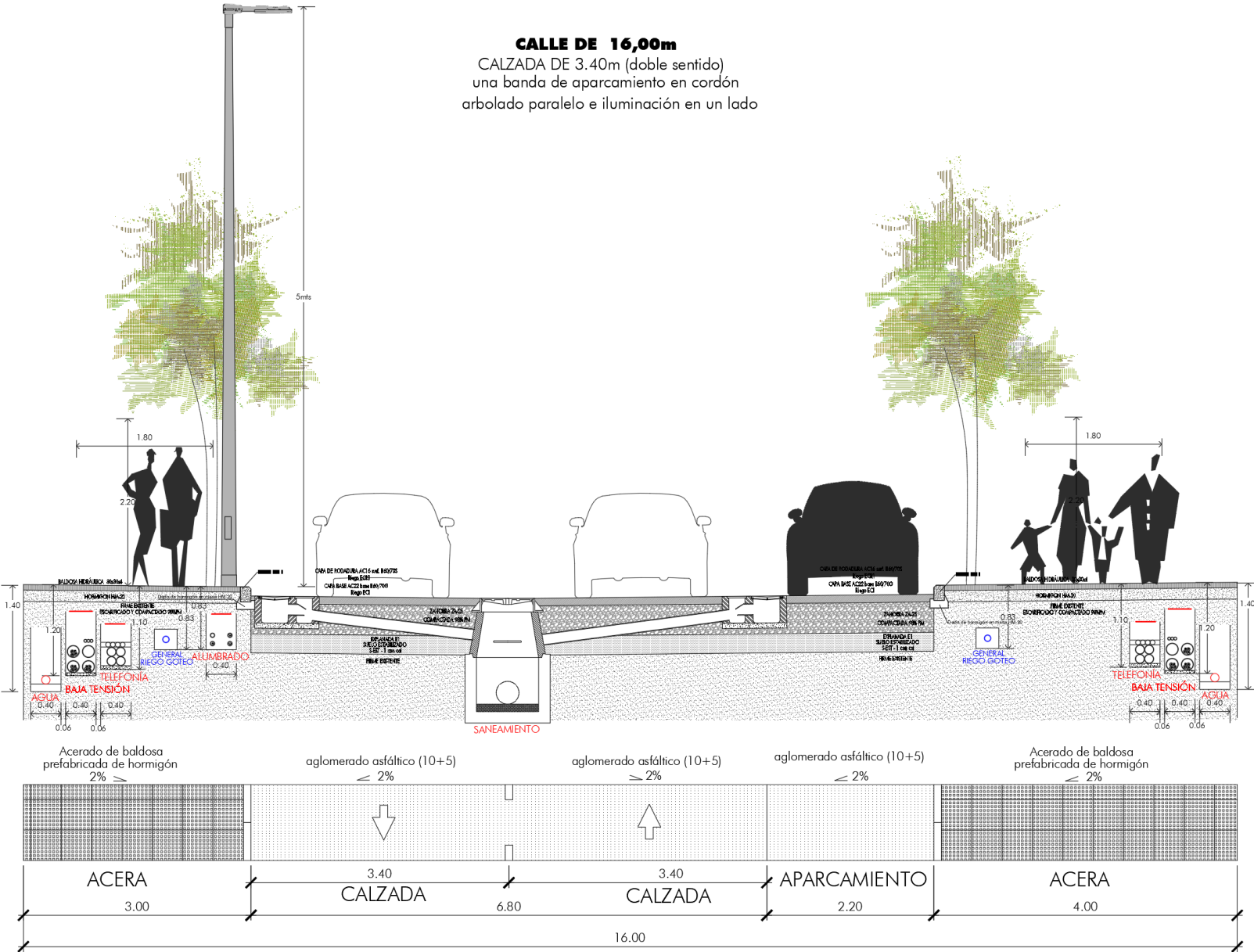


PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) DE LA "UEVCAR"

Agente Urbanizador: "AIKON ENERGÍA, S.L."
 Situación: UNIDAD DE EJECUCIÓN "UEVCAR". CIUDAD REAL.
 ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
 LOCAL COMERCIAL
 13004 CIUDAD REAL
 Tfno: 926 231 776

CALLE DE 16,00m
 CALZADA DE 3.40m (doble sentido)
 una banda de aparcamiento en cordón
 arbolado paralelo e iluminación en un lado



2.2.- LOCALIZACIÓN DE DOTACIONES (LOCALIZACIÓN DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS).

Señalamiento de otros sistemas de otras dotaciones de cualquier índole y titularidad que deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico en su conjunto o en cualquiera de sus partes.

SISTEMA LOCAL:

La totalidad de la Superficie de suelo destinada a Sistema Local es:

- Sistemas Locales: 4.728,58 m2s (100%), de los cuales:

| | |
|---------------------------|---------------|
| Viales de nueva creación: | 4.715,14 m2s. |
| C.T. | 13,44 m2s. |

PLAZAS DE APARCAMIENTO EN SUPERFICIE:

El artículo 21.4.B.c del reglamento de planeamiento del T.R.LOTAU establece que con carácter público, un mínimo de una Plaza de Aparcamiento y media en Superficie por cada 100m2 edificados de Uso Residencial en el PERI, de las cuales son el 50% de carácter público.

Por lo tanto:

(7.170,71 x 1,5) / 100 = 108 plazas. de las cuales son el 50%. Total 54 ud.

De éstas, al menos 1 cada 40 o fracción, deben ser aptas para personas con movilidad reducida.

UEVCAR

| JUSTIFICACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO SEGÚN LOTAU | |
|--|---------------------|
| <i>Minimo según LOTAU</i> | 54 u.d. |
| <i>PLAZAS movilidad reducida 1 u.d. x cada 40 plazas</i> | 2 u.d. |
| PLAZAS REALES | 54 u.d. u.d. |

ESTE PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR HA PREVISTO UN TOTAL DE 54 PLAZAS DE APARCAMIENTO, DE LAS CUALES 2 SON ACCESIBLES.

Este PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR desarrolla la Unidad de Ejecución "UEVCAR". Tiene una superficie Topográfica de 19.070,00 m²s, los cuales están íntegramente incluidos dentro de Unidades de Actuación Urbanizadoras.

| SUPERFICIES UEVCAR | | | | | |
|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------|---|--------------------------------|
| SUPERF. TOTAL | | 19.070,00 m²s | | | |
| Nº VIVIENDAS máximas | | 29 VIV | | | |
| | SUPERFICIE M ² s | | % | COEF. EDIF. NETO M ² t/M ² s | EDIF.BRUTA M ² t |
| USO RESIDENCIAL | | <u>NUMERO DE VIVIENDAS</u> | | | |
| PARCELA 1 (UAS-1) | 1.135,52 m2s | 1 viv | 5,95% | 0,50 m2t/m2s | 567,76 m2t |
| PARCELA 2 (UAS-1) | 746,41 m2s | 1 viv | 3,91% | 0,50 m2t/m2s | 373,21 m2t |
| PARCELA 3 (UAS-1) | 500,00 m2s | 1 viv | 2,62% | 0,50 m2t/m2s | 250,00 m2t |
| PARCELA 4 (UAS-1) | 500,00 m2s | 1 viv | 2,62% | 0,50 m2t/m2s | 250,00 m2t |
| PARCELA 5 (UAS-1) | 500,00 m2s | 1 viv | 2,62% | 0,50 m2t/m2s | 250,00 m2t |
| PARCELA 6 (UAS-1) | 566,91 m2s | 1 viv | 2,97% | 0,50 m2t/m2s | 283,46 m2t |
| PARCELA 7 (UAS-1) | 571,33 m2s | 1 viv | 3,00% | 0,50 m2t/m2s | 285,67 m2t |
| PARCELA 8 (UAS-1) | 617,64 m2s | 1 viv | 3,24% | 0,50 m2t/m2s | 308,82 m2t |
| PARCELA 9 (UAS-1) | 583,80 m2s | 1 viv | 3,06% | 0,50 m2t/m2s | 291,90 m2t |
| PARCELA 10 (UAS-1) | 500,95 m2s | 1 viv | 2,63% | 0,50 m2t/m2s | 250,48 m2t |
| PARCELA 11 (UAS-1) | 542,68 m2s | 1 viv | 2,85% | 0,50 m2t/m2s | 271,34 m2t |
| PARCELA 12 (UAS-1) | 1.468,03 m2s | 2 viv | 7,70% | 0,50 m2t/m2s | 734,02 m2t |
| PARCELA 13 (UAS-1) | 504,96 m2s | 1 viv | 2,65% | 0,50 m2t/m2s | 252,48 m2t |
| PARCELA 14 (UAS-1) | 500,00 m2s | 1 viv | 2,62% | 0,50 m2t/m2s | 250,00 m2t |
| PARCELA 15 (UAS-1) | 500,00 m2s | 1 viv | 2,62% | 0,50 m2t/m2s | 250,00 m2t |
| PARCELA 16 (UAS-1) | 500,00 m2s | 1 viv | 2,62% | 0,50 m2t/m2s | 250,00 m2t |
| PARCELA 17 (UAS-1) | 642,57 m2s | 1 viv | 3,37% | 0,50 m2t/m2s | 321,29 m2t |
| PARCELA 18 (UAS-1) | 529,99 m2s | 1 viv | 2,78% | 0,50 m2t/m2s | 265,00 m2t |
| PARCELA 19 (UAS-1) | 505,70 m2s | 1 viv | 2,65% | 0,50 m2t/m2s | 252,85 m2t |
| PARCELA 20 (UAS-1) | 546,30 m2s | 1 viv | 2,86% | 0,50 m2t/m2s | 273,15 m2t |
| PARCELA 21 (UAS-1) | 586,94 m2s | 1 viv | 3,08% | 0,50 m2t/m2s | 293,47 m2t |
| PARCELA 22 (UAS-1) | 656,17 m2s | 1 viv | 3,44% | 0,50 m2t/m2s | 328,09 m2t |
| PARCELA 23 (UAS-1) | 635,52 m2s | 1 viv | 3,33% | 0,50 m2t/m2s | 317,76 m2t |
| TOTAL USO UNIFAM (UAS-1) | 14.341,42 m2s | 24 viv | 75,20% | 0,50 m2t/m2s | 7.170,71 m2t |
| C.T | 13,44 m2s | | 0,07% | | |
| VIARIO | 4.715,14 m2s | | 24,73% | | |
| TOTAL | 19.070,00 m2s | | 100,00% | | |
| PLAZAS DE APARCAMIENTO | 54 u.d. | plazas reales | | 54 u.d. | plazas LOTAU |

2.3.- ORDENANZAS TIPOLOGICAS.

2.4.- REDES DE INFRAESTRUCTURAS.

RED DE SANEAMIENTO, ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES.

Infraestructuras Preexistentes:

Se conectarán todas las infraestructuras a las existentes en la Calle Segura.

No existe ninguna infraestructura dentro de la Unidad.

Infraestructuras Proyectadas:

Se Plantea lo siguiente:

- Red de Aguas Residuales y Pluviales.

Se plantea una red unitaria. Las conducciones de las aguas residuales-pluviales se resolverán con tubería de P.V.C. no plastificada de diferentes diámetros de pared estructurada alveolar y sistema de unión de junta elástica labiada. La conducción irá enterrada por debajo de la calzada recogiendo las aguas residuales de las acometidas domiciliarias y la de los imbornales de la Unidad.

Se realizarán las acometidas domiciliarias necesarias en cada parcela, así como los pozos de registro a distancia no superior a 50,0 metros y las cámaras de descarga en la cabecera de la línea. Siempre que exista paso de peatones se colocarán imbornales, en la parte de caída de la pendiente, para que los peatones no se mojen al cruzar la calle.

Finalmente, la red de aguas residuales-pluviales se conectará con el colector existente en la Calle Segura.

- Red de Agua Potable y riego.

- Para Agua Potable: se conectará a la red existente en la Calle Segura. Ver plano en el proyecto de Urbanización.

- Para Riego: Se plantean la misma solución que para Agua Potable. Se prevé riego en el arbolado del viario.

En cuanto a las Condiciones y Características de las redes Abastecimiento de Agua, se regirá por las especificaciones de los servicios técnicos municipales de Ciudad Real.

En las previsiones de los Planes y Proyectos de Urbanización, el cálculo del consumo diario se realizará considerando los siguientes valores mínimos:

- Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros por habitante y día.
- Agua potable para los riegos, piscinas y otros usos, a tenor de las características de la ordenación.

En cualquier caso, la dotación por habitante y día no será inferior a trescientos litros. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo medio por 2,4. Se proyectarán hidrantes contra incendios de manera que la distancia a recorrer dentro de la unidad medida por espacios públicos hasta cualquier hidrante no sea superior a 200 m. –Se proyecta una red de riego para las zonas en un anexo específico para este apartado.

Esta tubería se alojará bajo las aceras.

En cuanto a las Condiciones y Características de las redes Abastecimiento de Agua, se regirá por las especificaciones de los servicios técnicos municipales de Ciudad Real.

ENERGÍA ELÉCTRICA.

Infraestructuras Preexistentes:

Hay líneas eléctricas que atraviesen el PERI para dar suministro a las parcelas existentes.

La red de suministro eléctrico discurre aérea para dar suministro a las parcelas existentes.

Infraestructuras Proyectadas:

En cuanto a la Red Eléctrica se plantea:

- Punto de Enganche suministrado por unión Fenosa.

- El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios, de acuerdo con lo establecido por el Reglamento electrónico de Baja Tensión (R.D. 842/2002). Las potencias mínimas serán:

-Elevado: 9.20 Kw.

-Básico: 5,75 Kw

La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0.6 Kw/hora/habitante. Las líneas de distribución nuevas, tanto de baja como de alta tensión, deberán ser subterráneas. La red de servicio del alumbrado público será independiente de la red general y se alimentará directamente de las casetas de transformación mediante circuito subterráneo.

El cálculo de las demandas en baja tensión se efectuará de acuerdo con los grados de electrificación establecidos en el Reglamento o disposición que sustituya y, en su defecto, por las previsiones debidamente justificadas del tipo de usuario y actividad a la que se destina. Los centros de transformación no se instalarán en la vía pública ni sobre rasante, salvo, en casos excepcionales, cuando no pueda resolverse de otro modo.

ALUMBRADO PÚBLICO.

Infraestructuras Preexistentes:

NO hay alumbrado en la zona.

Infraestructuras Proyectadas:

El alumbrado publico debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbano, e incluso potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizaran con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visibles deseados cuyos parámetros se indican a continuación.

$E_{med}: \geq 20 \text{ lux}$ Uniformidad media $\geq 0,4$
 $L_{med}: 1,5-2 \text{ cd/m}^2$ Uniformidad media $\geq 0,5$
Factor de Mantenimiento: 0.8

Factor de Reflexión: 0.07

Los equipos que se han proyectado, cumplen con los siguientes requisitos:

Conductores que satisfagan las normas UNE.

Soportes adecuadamente protegidos de la corrosión.

Luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento.

Lámparas de alta eficacia, larga vida media y reducida depreciación.

Red de distribución subterránea.

La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a 4,50 metros en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se y justifique adecuadamente.

En cualquier caso, se cumplirá lo dispuesto por la Normativa MV. 1.965 y el Reglamento de Baja Tensión.

TELEFONÍA.

Infraestructuras Preexistentes:

Hay Red de telefonía en la unidad.

No hay Redes de televisión por Cable en la zona.

Infraestructuras Proyectadas (Ver anexo Ingeniero de Telecomunicaciones):

Se resuelve desmontando la línea aérea existente y conectando a la red Existente de la Calle Segura.

El Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, permite dotar a los edificios de instalaciones suficientes para atender los servicios de televisión, telefonía y telecomunicaciones por cable, y posibilita la planificación de dichas infraestructuras de forma que faciliten su adaptación a los servicios de implantación futura. Posteriormente, por Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, se aprobó el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones.

Asimismo, la Ley 11/1998, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones, en su artículo 53, establece que, con pleno respeto a lo previsto en la legislación reguladora de las infraestructuras comunes en el interior de los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, se establecerán reglamentariamente las oportunas disposiciones que la desarrollen, en las que se determinará tanto el punto de interconexión de la red interior con las redes públicas como las condiciones aplicables a la propia red interior.

El citado artículo 53 prevé la aprobación de la normativa técnica básica de edificación que regule la infraestructura de obra civil, en la que se deberá tomar en consideración las necesidades de soporte de los sistemas y redes de telecomunicación, así como la capacidad suficiente para permitir el paso de las redes de los distintos operadores, de forma que se facilite su uso compartido.

La normativa técnica básica de edificación deberá prever, en todo caso, que la infraestructura de obra civil disponga de la capacidad suficiente para permitir el paso de las redes de los distintos operadores, de forma tal que se facilite a éstos el uso compartido de dicha infraestructura.

Las normas relativas a las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, se aplicarán:

- 1.- A todos los edificios y conjuntos inmobiliarios en los que exista continuidad en la edificación, de uso residencial o no, y sean o no de nueva construcción, que estén acogidos, o deban acogerse, al régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril. –
- 2.- A los edificios que, en todo o en parte, hayan sido o sean objeto de arrendamiento por plazo superior a un año, salvo los que alberguen una sola vivienda. –

Acceso al Servicio de Telefonía disponible al Público.

El objeto de la norma técnica de telefonía es establecer las características técnicas que deberá cumplir la infraestructura común de telecomunicaciones (ICT) para permitir el acceso al servicio de telefonía disponible al público.

Esta norma deberá ser utilizada de manera conjunta con las especificaciones técnicas mínimas de la edificación en materia de telecomunicaciones, o con la Norma técnica básica de la edificación en materia de telecomunicaciones que las incluya, que

establece los requisitos que deben cumplir las canalizaciones, recintos y elementos complementarios destinados a albergar la infraestructura común de telecomunicaciones.

Esta disposición ha sido sometida al procedimiento de información en materia de normas y reglamentaciones técnicas y de reglamentos relativos a los servicios de la sociedad de la información, previsto en la Directiva 98/34/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 22 de junio de 1998, modificada por la Directiva 98/48/CE, de 20 de julio de 1998, así como en el Real Decreto 1337/1999, de 31 de julio, que incorpora estas directivas al ordenamiento jurídico español.

En el caso de conjuntos de viviendas unifamiliares, la red de alimentación llegará a través de la canalización necesaria, hasta el punto de interconexión situado en el recinto de instalación de telecomunicaciones único (RITU), donde terminará en las regletas de entrada.

La red de distribución será similar a la indicada para inmuebles de pisos, con la singularidad de que el recorrido vertical de los cables se transformará en horizontal, y se limitará la capacidad máxima de los cables de distribución a 25 pares para los casos en que la canalización principal se construya subterránea. Los puntos de distribución podrán ubicarse en la medianería de dos viviendas, de manera alterna, de tal forma que, desde cada punto de distribución, se preste servicio a ambos.

Cuando el número de pares de la red de distribución sea igual o inferior a 30, se instalará un único punto de distribución en el RITU del que partirán los cables de acometida (como mínimo dos pares) a cada vivienda.

Los Operadores del servicio telefónico básico accederán al edificio a través de sus redes de realimentación que se introducirá en la ICT del inmueble a través de la arqueta de entrada y de la canalización externa o de enlace, hasta llegar al punto de interconexión de la red situado en el registro principal de telefonía (ubicado en el RITU).

Reglamento de ICT y Normas Anexas:

- Ley 32/2003, de 3 de noviembre (BOE 4/11/2003), General de Telecomunicaciones.
- Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero (BOE 28/2/1998), sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

- Real Decreto 401/2003, de 4 de abril (BOE 14/05/2003) por el que se aprueba el reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones, aprobado por el Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero.
- Orden CTE 1296/2003, de 14 de mayo de 2003 por la que se desarrolla el reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicaciones en el interior de los edificios y la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones, aprobado por Real Decreto 401/2003 de 4 de abril.
- Resolución de 12 de enero de 2000, de la Secretaría General de Comunicaciones, por lo que se hace pública la Instrucción de 12 de enero de 2000 de la Secretaría General de Telecomunicaciones, sobre personal facultativo competente en materia de telecomunicaciones para la elaboración de los proyectos de Infraestructura común de telecomunicaciones.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre (BOE 6/11/1999) de Ordenación de la Edificación.
- Ley 37/1995, de 12 de diciembre, Telecomunicaciones por satélite.
- Real Decreto 136/1997, de 31 de enero, por el que se aprueba el reglamento técnico y de prestación del servicio de telecomunicaciones por satélites.
- Ley 42/1995, de 22 de diciembre, telecomunicaciones por cable.
- Real Decreto 2066/1996 de 13 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento técnico y de prestación del servicio de telecomunicaciones por cable.
- Reglamento de radiocomunicaciones de la unión internacional de telecomunicaciones.
- Orden ministerial de 20 de septiembre de 1973 por la que se aprueba las normas NTE sobre antenas colectivas.
- Real Decreto 2413 de 20/9/73, Reglamento Electrotécnico para baja tensión.
- Directiva 73/23/CEE de 19 de febrero.

DOCUMENTACIÓN APORTADA POR LA COMPAÑIA SUMINISTRADORAS PARA LA CORRECTA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Las empresas y destinatarios a los que ha sido remitida la documentación son los que se reseñan en la siguiente tabla:

| EMPRESA | DESTINATARIO | DELEGACION o DEPARTAMENTO |
|---------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Unión FENOSA | Tomás Rodríguez Garrido | Unión Fenosa - Distribución |
| Telefónica | Antonio Cabeza Galán | Telefónica de España S.A.U. |
| Aquona | Juan Carlos Durán Luchena | Jefe de distribución |

2.5.- UNIDADES DE ACTUACIÓN.

DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (UA'S), CON JUSTIFICACIÓN DE SU CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS.

Este PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR desarrolla la Unidad de Ejecución "UEVCAR". Tiene una superficie Topográfica de 19.070,00 m²s, los cuales están íntegramente incluidos dentro de Unidades de Actuación Urbanizadoras.

En cuanto al calendario de plazos para presentar la documentación que falta del PAU en el caso de ser favorable se fija en:

El PERI y el Proyecto de Urbanización se presentarán conjuntamente del conjunto de la UEVCAR.

El Proyecto de Reparcelación se presentará en un Plazo máximo de 4 meses a contar desde la aprobación conjunta definitiva del Plan Especial de Reforma Interior y el Proyecto de Urbanización.

En cuanto a los plazos de ejecución de la Urbanización para cada una de las fases se fija lo siguiente:

FASE: 5 Años como máximo desde la inscripción de las fincas en el registro de la propiedad.

DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS QUE PUEDAN SER OBJETO DE REAJUSTE MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE (ED).

No se delimitan específicamente áreas que puedan ser objeto de reajuste mediante estudio de detalle. No obstante, se podrán formular, en todo el ámbito del presente Plan Especial de Reforma Interior, Estudios de Detalle con los siguientes objetivos:

- Adaptar o reajustar rasantes y alineaciones definidas en el Plan Especial de Reforma Interior.
- Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan Especial de Reforma Interior y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en el mismo con aquellas vías interiores que resulten necesarias para

proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalles.

- Se podrán autorizar los trasvases de edificabilidades entre manzanas de la Unidad y entre parcelas de la misma manzana o de manzanas distintas.
- En cualquier caso, se ajustarán a lo dispuesto en la TRLOTAU, en los art. 72 a 75 del Reglamento de Planeamiento.
- No obstante, lo anterior, los estudios de detalle podrán ampliar la edificabilidad de la zona de la que sean objeto por medio de una nueva ordenación de volúmenes, siempre que, justificadamente, se deriven beneficios para el municipio mediante la ampliación o mejora de la urbanización a la que afecten o la creación de nuevos viales o dotaciones públicas. Si la modificación implicase un aumento del aprovechamiento urbanístico aprobado en el presente Plan Especial de Reforma Interior, deberá tramitarse previa o simultáneamente la modificación del presente Plan Especial de Reforma Interior.

2.6.- RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

No se existen edificaciones fuera de ordenación.

03 .- ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD.

- Medidas propuestas en relación con el transporte colectivo.

El trazado del viario previsto se corresponde con la continuidad de la trama urbana existente alrededor de cada manzana. Se ha realizado consultas con el Excmo. Ayuntamiento al efecto de determinar las anchuras de los viales de nueva implantación así como se conexión con el esquema viario existente para la implantación del transporte urbano colectivo.

- Medidas propuestas para facilitar la movilidad peatonal y rodada sostenible y la permeabilidad entre las áreas urbanas y su entorno natural.

Se han tenido en cuenta a la hora de definir el viario del "UEVCAR", las calles ya existentes en la actualidad la Calle Segura y la Carretera CM-4174

Un punto de vista que también se ha tenido en cuenta ha sido la adecuación de la actuación urbanística a las exigencias de las políticas medioambientales actuales.

- Medidas propuestas para facilitar la movilidad de personas discapacitadas.

Se especifica estas medidas en el Punto nº 5 Justificación del cumplimiento de normativas específicas "Cumplimiento del código de accesibilidad".

- Necesidades de tráfico generadas por los usos, existentes y previstos, y se justificará la suficiencia de las soluciones adoptadas.

Se realizan dos hipótesis para el cálculo de la IMDp de diseño, eligiendo para el diseño de los firmes la más alta, quedándonos así del lado de la seguridad:

HIPÓTESIS N°1.- En sectores residenciales, el periodo de solicitud más importante corresponde al año de la puesta en servicio, que coincide con la fase de edificación de las parcelas urbanizadas.

Si consideramos una hipótesis bastante desfavorable, consistente en que todo el sector se edifique durante los dos primeros años tras la construcción de la urbanización, será posible realizar una estimación del tráfico pesado a partir del cálculo aproximado del peso de las edificaciones que se han de construir.

Construcción del sector en un año (250 días laborales aproximadamente).

La superficie de la Unidad UEVCAR en Ciudad Real, es de 19.070,00 m². Su edificabilidad neta es de 7.170,71 m²t.

El peso medio por m² construido lo podemos establecer en 2,00 Tm/m².

Materiales aportados en camiones de 10 Tm/ud, como media.

Así, el tráfico de vehículos pesados para la construcción de todas las edificaciones en dos años será:

$$T = (7.170,71 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ Tm/m}^2) / (10 \text{ Tm/ud vp} \times 500 \text{ días}) = 2,87 \text{ vehículos pesados / día.}$$

Como es evidente, este tráfico no recorrerá toda la trama viaria, sino que incidirá en una parte. No obstante, como coeficiente de mayoración, se considera que dicho tráfico recorre la totalidad del sistema viario.

Por tanto, la categoría de tráfico pesado para esta hipótesis nº 1, según la norma 6.1.IC Secciones de Firme, queda comprendido en la T42, a la que corresponde una intensidad IMDp (Vehículos pesados /día) por carril de proyecto menor de 25 unidades, lo que significa que la IMDp del total de la vía será de 3 vehículos pesados diarios.

HIPÓTESIS Nº2.- En esta hipótesis, la estimación de tráfico generado se hace en base a un número de desplazamientos que generará la urbanización una vez construida y ocupada.

En estas condiciones, los desplazamientos en el sector, irán asociados a la demanda por parte de residentes, visitantes y/o trabajadores.

Se estima que se generará a diario 3 desplazamientos por cada 200 m² de edificabilidad neta, con un porcentaje de tráfico pesado igual al 6 %, dado el uso residencial de la unidad.

Considerando los 7.170,71 m²t de edificabilidad neta, resultará un total de 108 vehículos día. Aplicando sobre esta cifra el porcentaje estimado de pesados de 6% al ser residencial, resultan 7 vehículos pesados diarios.

Del mismo modo que se indicó en la primera hipótesis, es evidente que, este tráfico, no recorrerá toda la trama viaria, sino que incidirá en una parte. No obstante, como coeficiente

Agente Urbanizador: "AIKON ENERGÍA, S.L."
Situación: UNIDAD DE EJECUCIÓN "UEVCAR". CIUDAD REAL.
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 231 776

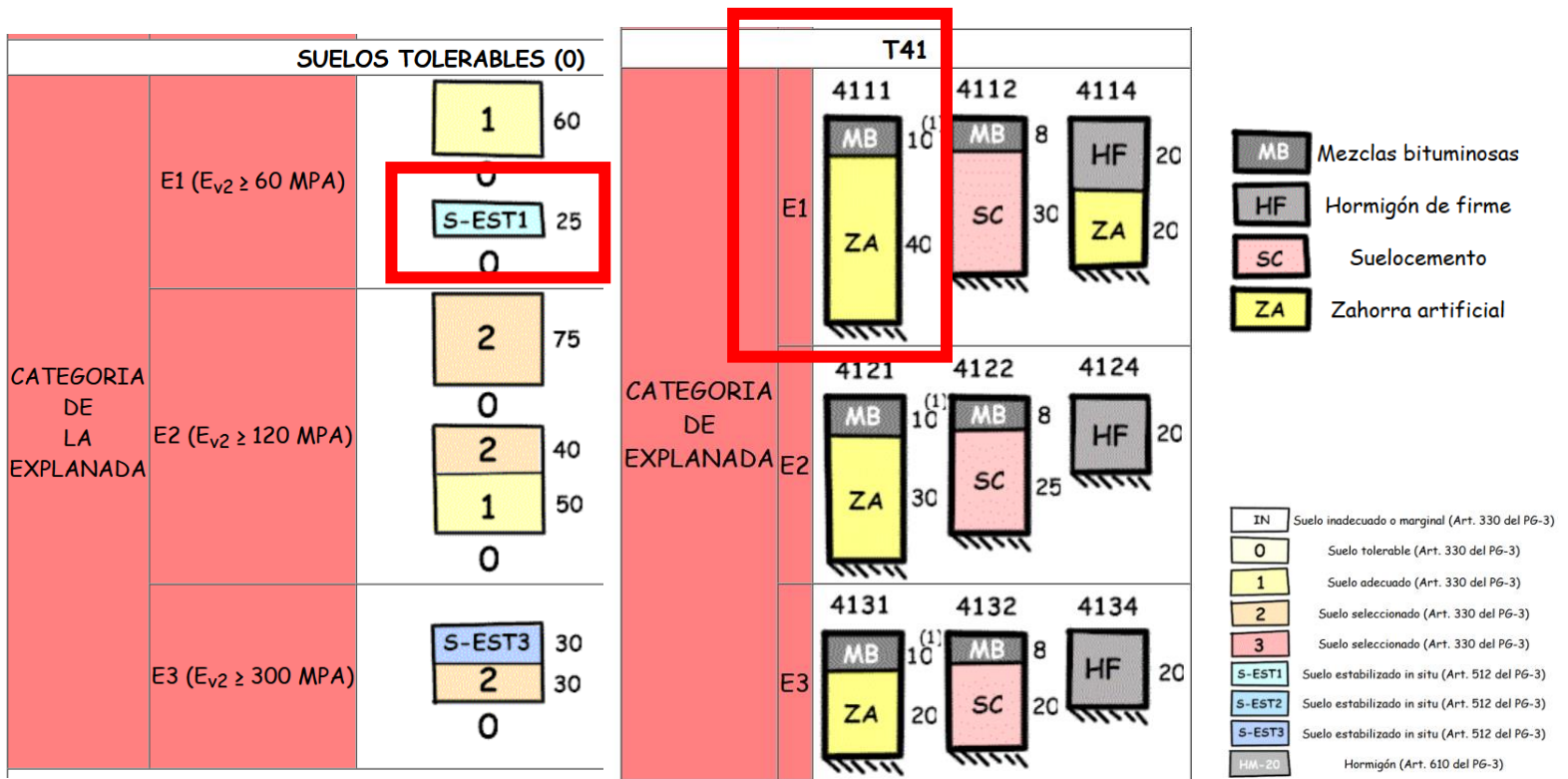
de mayoración, se considera que dicho tráfico recorre la totalidad del sistema viario, quedándonos así de lado de la seguridad.

Por tanto, la categoría de tráfico pesado para esta hipótesis nº 2, según la norma 6.1.IC Secciones de Firme, queda comprendido en la T41, a la que corresponde una intensidad IMDp (Vehículos pesados /día) por carril de proyecto de 49-25 unidades, lo que significa una IMDp para el total de la vía de 27 vehículos pesados diarios.

Por tanto se estima una categoría de tráfico T42 para el total de 7 vehículos día, al ser menor de 25 vehículos diarios.

No obstante, se considera que los vehículos pesados pueden estar especialmente sobrecargados y se adopta una categoría de tráfico pesado inmediatamente superior. También subiendo a una categoría superior garantizamos la vida útil de la calzada.

Por tanto, se estima una categoría de tráfico T41 sobre explanada E1, según el estudio del suelo con Suelo tolerable.



5.-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS.

5.1 -cumplimiento del código de accesibilidad.

El cumplimiento de la Accesibilidad en Castilla-La Mancha se ve afectado por la siguiente normativa estatal y autonómica:

ESTATAL

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo en Materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, en el que se aprueba el DB SUA del CTE.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por el que se desarrolla el documento Técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

AUTONÓMICA

- Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha (Ley ACC)
- Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha (Código ACC).
- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 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.
- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU).
- Decreto 178/2010 de 01/07/2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.

Toda la normativa mencionada es de obligado cumplimiento. En aquellos casos en los que haya conflicto entre la legislación autonómica y la estatal serán de aplicación las condiciones más restrictivas de ambas.

Accesibilidad en los espacios urbanizados



- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por el que se desarrolla el documento Técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- CTE DB SUA 9.
- Ley 1/1994, de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla la Mancha.

| | |
|-------------|---|
| TRABAJO: | PROYECTO URBANIZACIÓN – PERI DE LA "UEVCAR" |
| ENCARGANTE: | AIKON ENERGÍA, S.L. |
| UBICACIÓN: | UNIDAD DE EJECUCIÓN "UEVCAR". CIUDAD REAL. |
| ARQUITECTO: | JOSÉ JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO |

Tipo de actuación:

- Nueva construcción
- Reforma (mejora, restauración, modernización, adaptación, adecuación...)

La presente justificación se corresponde a los siguientes trabajos:

- Redacción de planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación
- Redacción de proyectos de urbanización
- Obras de infraestructura y urbanización
- Mobiliario urbano
- Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público, aunque no se realice obra alguna.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) DE LA "UEVCAR"

Agente Urbanizador: "AIKON ENERGÍA, S.L."
 Situación: UNIDAD DE EJECUCIÓN "UEVCAR". CIUDAD REAL.
 ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

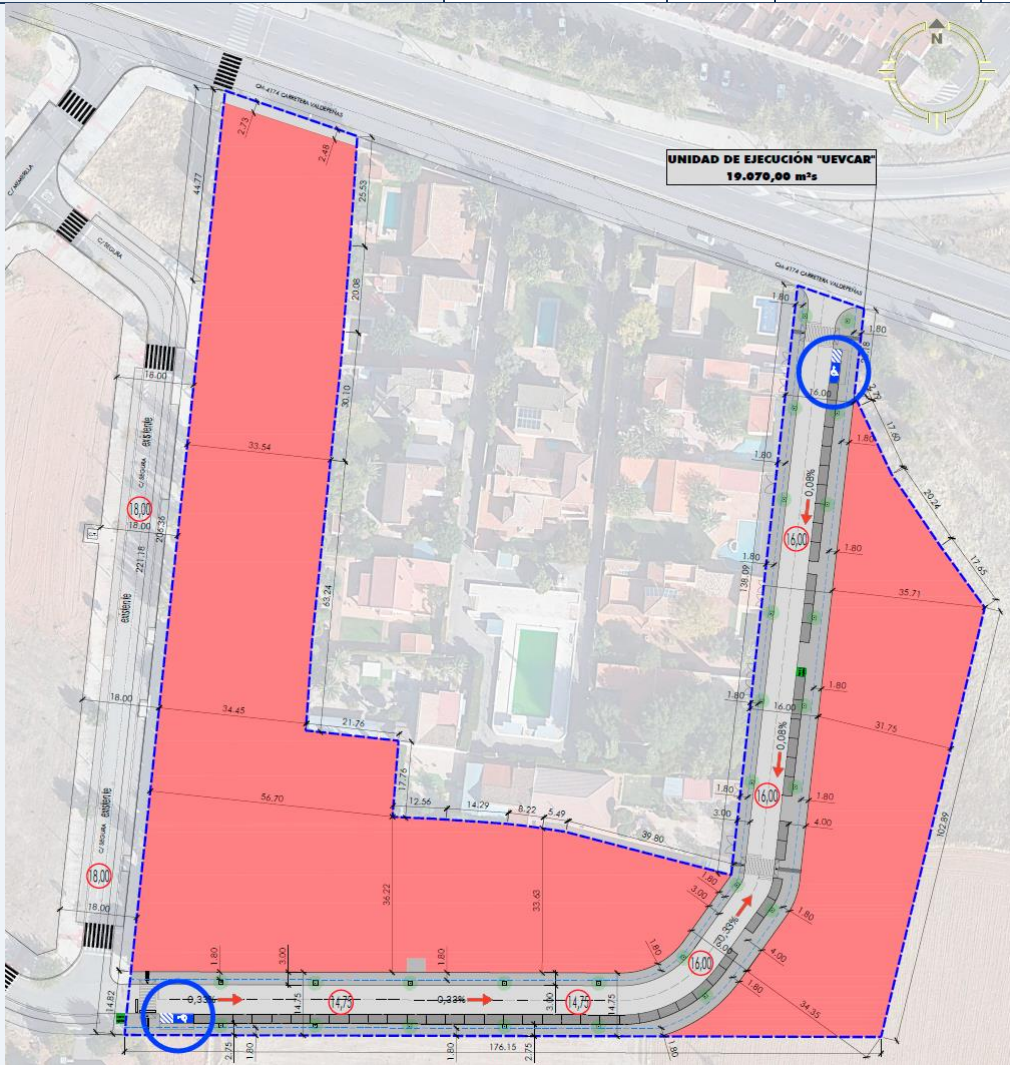
Avenida del Ferrocarril, 6.
 LOCAL COMERCIAL
 13004 CIUDAD REAL
 Tfo: 926 231 776

I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

CUADRO I.1

(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)
 Espacios y elementos de uso público

| NORMATIVA | O. TMA/851/2021 | LEY 1/1994 y Decreto 158/1997 | PROYECTO |
|--|---|------------------------------------|---------------------------------|
| ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES DE USO COMUNITARIO. | | | |
| Ancho mínimo | $\geq 1,80 \text{ m (1)}$ | $\geq 1,50 \text{ m}$ | 2,00 m |
| Pendiente longitudinal. | $\leq 6,00 \%$ | $\leq 6,00 \%$ | 0,33% |
| Pendiente transversal | $\leq 2,00 \%$ | $\leq 2,00 \%$ | 2,00% |
| Altura de bordillos (serán rebajados en los vados). | -- | -- | 0,1 m |
| Anchura máxima de la malla alcorques de rejilla, y rejas en registros. | <input checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales | $\varnothing \leq 0,01 \text{ m}$ | 0,01 m |
| | <input checked="" type="checkbox"/> En calzadas | $\varnothing \leq 0,025 \text{ m}$ | 0,02 m |
| Iluminación Real Decreto 1890/2008, | al Decreto 1890/2008 | -- | CUMPLE – ver cálculos lúminicos |



Agente Urbanizador: "AIKON ENERGÍA, S.L."
 Situación: UNIDAD DE EJECUCIÓN "UEVCAR". CIUDAD REAL.
 ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

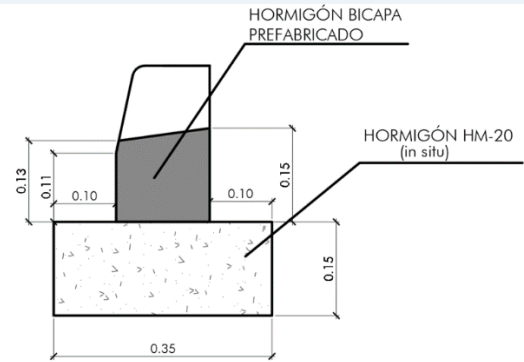
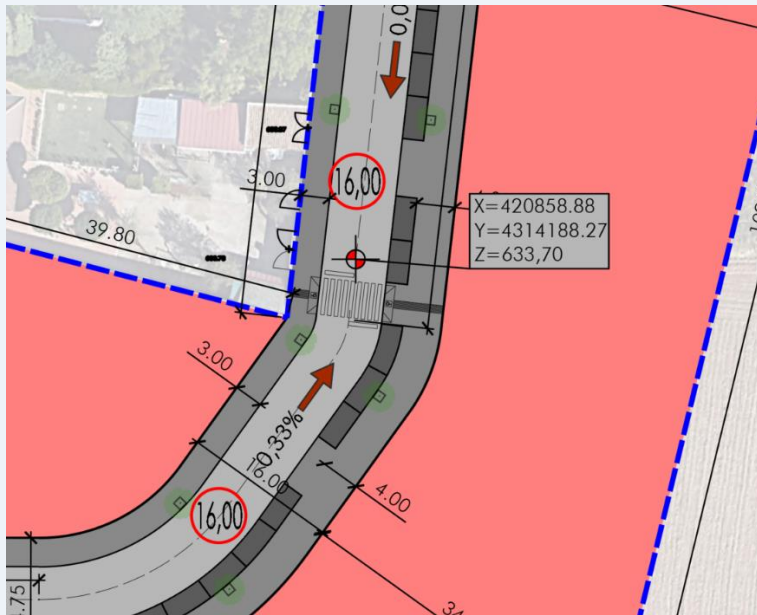
Avenida del Ferrocarril, 6.
 LOCAL COMERCIAL
 13004 CIUDAD REAL
 Tfn: 926 231 776

VADO PARA PASO VEHÍCULOS

| | | | | |
|---|--|----|--------------------|--------------|
| Pendiente longitudinal, dejando franja libre paralela a la fachada de $\geq 0,60$ m no afectada por el vado | <input type="checkbox"/> Existen alcorques | -- | -- | -- |
| | <input checked="" type="checkbox"/> No existen alcorques | -- | -- | -- |
| Pendiente longitudinal en tramos $< 3,00$ m | | -- | $\leq 10,00 \%$ | -- |
| Pendiente longitudinal en tramos $\geq 3,00$ m | | -- | $\leq 8\%$ y 6% | -- |
| Pendiente transversal | | -- | $\leq 2,00 \%$ | 2,00% |
| Rebaje de bordillo en el vado | | -- | -- | -- |

Los vados vehiculares no invaden el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible ni alteran las pendientes longitudinales y transversales de los itinerarios peatonales que atraviesen, en su caso. No coinciden en ningún caso con los vados de uso peatonal.

SE USA BORDILLOS REMONTABLES PARA LOS ACCESOS A LAS VIVIENDAS.



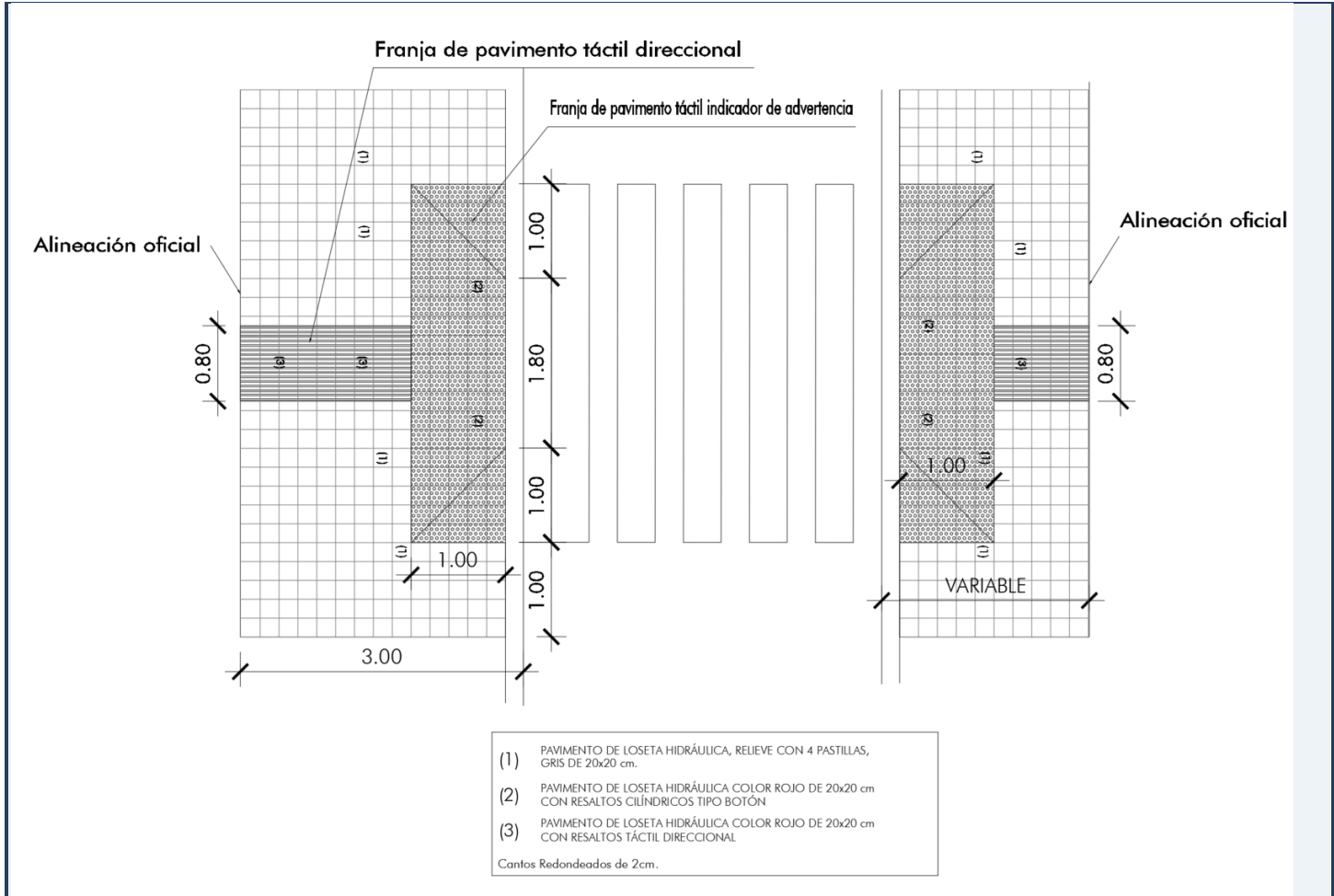
BORDILLO REMONTABLE PARA VADOS

VADO PARA PASO PEATONES

| | | | | |
|---|--|-----------------|----------------|----------------|
| Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar | <input type="checkbox"/> Longitud $\leq 2,00$ m | $\leq 10,00 \%$ | $\leq 8,00 \%$ | 10,00% |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Longitud $\leq 3,00$ m | $\leq 8,00 \%$ | $\leq 6,00 \%$ | 6,00% |
| Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar | | $\leq 2,00 \%$ | $\leq 2,00 \%$ | 2,00% |
| Ancho (zona libre enrasada con la calzada) | | $\geq 1,80$ m | $\geq 1,80$ m | 1,80 m |
| Ancho de banda libre paralela a fachada en zonas no afectadas por el vado | | -- | -- | -- |
| Rebaje con la calzada. | | 0,00 cm | 0,00 cm | 0,00 cm |

Agente Urbanizador: "AIKON ENERGÍA, S.L."
 Situación: UNIDAD DE EJECUCIÓN "UEVCAR". CIUDAD REAL.
 ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
 LOCAL COMERCIAL
 13004 CIUDAD REAL
 Tfno: 926 231 776



PASOS DE PEATONES

| | | | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar | -- | -- | -- |
| Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar | -- | -- | -- |
| Anchura (zona libre enrasada con la calzada) | = Vado de peatones | = Vado de Peatones | = Vado de Peatones |
| Estapas de parada intermedia | Anchura | = Paso peatones | = Paso peatones |
| | Fondo | ≥ 1,80 m | ≥ 1,50 m |
| | Espacio libre | -- | Ø ≥ 1,50 m |

PUENTES Y PASARELAS Y PASOS SUBTERRANEOS

| | | | |
|---|----|----|----|
| Los pasos elevados o subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores, plataformas mecánicas salva escaleras o tapices rodantes. | | | |
| Anchura libre de paso en tramos horizontales | -- | -- | -- |
| Altura libre en pasos subterráneos | -- | -- | -- |
| Pendiente longitudinal del itinerario peatonal | -- | -- | -- |
| Pendiente transversal del itinerario peatonal | -- | -- | -- |
| Iluminación permanente y uniforme | -- | -- | -- |

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) DE LA "UEVCAR"

Agente Urbanizador: "AIKON ENERGÍA, S.L."
 Situación: UNIDAD DE EJECUCIÓN "UEVCAR". CIUDAD REAL.
 ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
 LOCAL COMERCIAL
 13004 CIUDAD REAL
 Tfno: 926 231 776

| ESCALERAS | | | | |
|---|---|--------------------------------------|------------------------------------|--------|
| Directriz | <input type="checkbox"/> Trazado recto | | | |
| | <input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio. | -- | -- | -- |
| Anchura de franja al principio y final, con textura y color diferentes | 1,20 m | | 1,20 m | No hay |
| Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio | $3 > N \geq 12$ | | $N \leq 12$ | No hay |
| Peldaños | Huella | $\geq 0,30$ m | $\geq 0,30$ m | No hay |
| | Contrahuella (con tabica y sin bocel) | $\leq 0,16$ m | $\leq 0,16$ m | No hay |
| | Relación huella/contrahuella | $0,54 \leq 2C+H \leq 0,70$ | $61 \leq 2C+H \leq 0,64$ | No hay |
| | Ángulo de la contrahuella | $75^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$ | -- | No hay |
| Ancho libre | $\geq 1,20$ m | | $\geq 1,20$ m | No hay |
| Ancho descansillos | \geq Ancho peldaños | | \geq Ancho Peldaños | No hay |
| Fondo de descansillos | $\geq 1,20$ m | | $\geq 1,20$ m | No hay |
| Fondo de descansillos al inicio y final de escalera | $\geq 1,20$ m | | -- | No hay |
| Rellanos a los que dan puertas | -- | | -- | No hay |
| Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas | -- | | -- | No hay |
| Altura de cerramiento en el intradós | -- | | -- | No hay |
| Altura de pasamanos (a ambos lados de la escalera) | 0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m | | 0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 0,95 m | No hay |
| Diámetro del pasamanos, de material resistente | De 0,045 m a 0,05 m | | e 0,03 m a 0,05 m | No hay |
| Prolongación de pasamanos en desembarques | $\geq 0,30$ m | | $\geq 0,30$ m | No hay |

II. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

CUADRO I.2

(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)
Espacios y elementos de uso público

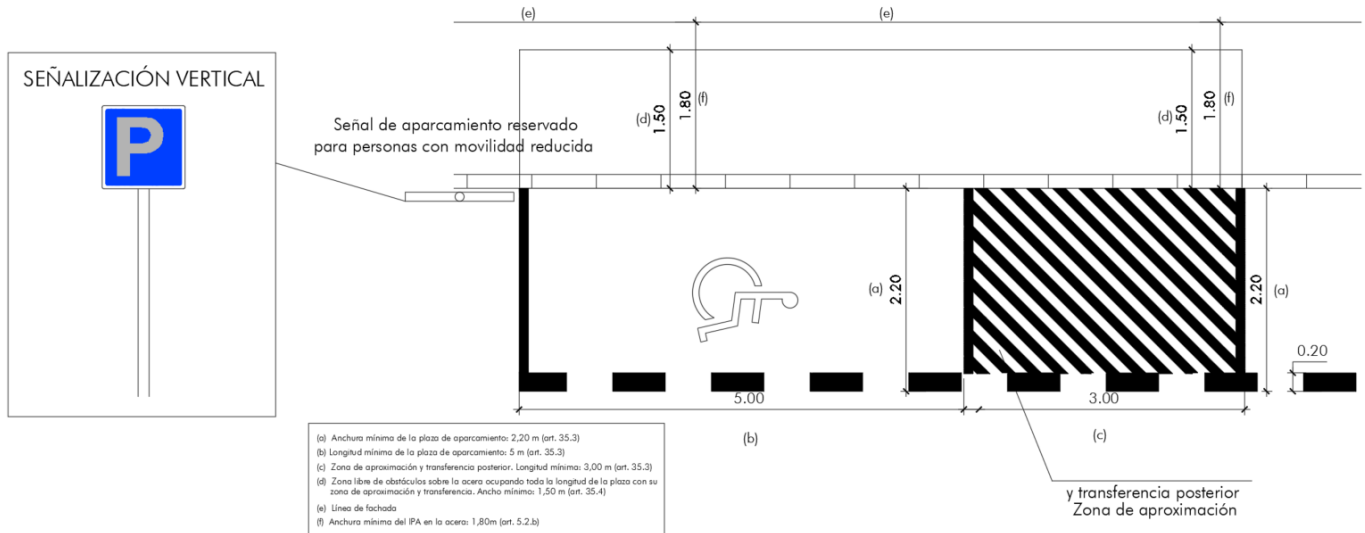
| NORMATIVA | O. TMA/851/2021 | LEY 1/1994 y Decreto 158/1997 | PROYECTO | | |
|---|---|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|--------|
| RAMPAS | | | | | |
| Radio en el caso de rampas de generatriz curva | -- | -- | -- | | |
| Anchura libre | <input checked="" type="checkbox"/> Existen recorridos alternativos | ≥ 1,80 m | ≥ 1,50 m | No hay | |
| | <input type="checkbox"/> No existen recorridos alternativos | ≥ 1,80 m | ≥ 1,80 m | No hay | |
| Longitud de tramos sin descansillos | | ≤ 10,00 m | ≤ 10,00 m | No hay | |
| pendiente longitudinal | Tramos de longitud ≤ 3,00 m | ≤ 10,00 % | ≤ 10,00 % (2) | No hay | |
| | Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m | ≤ 8,00 % | ≤ 8,00 % (2) | No hay | |
| | Tramos de longitud > 6,00 m | ≤ 8,00 % | ≤ 6,00 % (2) | No hay | |
| Pendiente transversal | | ≤ 2,00 % | ≤ 2,00 % | No hay | |
| Ancho de mesetas | | Ancho de rampa | Ancho de rampa | No hay | |
| Fondo de mesetas y puertas de desembarque | <input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección | ≥ 1,50 m | ≥ 1,50 m | No hay | |
| | <input type="checkbox"/> Con cambio de dirección | ≥ 1,80 m | ≥ 1,50 m | No hay | |
| Distancia de puertas a arranque de tramos | | -- | -- | No hay | |
| Barandillas. Altura. | | 0,90 m ó ≥ 1,10 m (1) | -- | No hay | |
| (1) La altura será mayor que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m | | | | | |
| Pasamanos. Altura. | | 0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m | 0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 0,95 m | No hay | |
| Diámetro del pasamanos, de material resistente. | | De 0,045 m a 0,05 m | De 0,03 m a 0,05 m | No hay | |
| Prolongación de pasamanos en desembarques | | ≥ 0,30 m | ≥ 0,30 m | No hay | |
| Altura de resalte lateral a ambos lados de la rampa | | -- | ≥ 0,10 m | No hay | |
| En rampas de ancho ≥ 3,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos. En el caso de rampas de gran anchura, la separación máxima de pasamanos será de 4,80 m. | | | | | |
| (1) Limitación de distancia también exigible a encuentros con pasillos. | | | | | |
| En casos puntuales de zonas consolidadas, las pendientes pueden ser ≤ 12,00 % para tramos de longitud hasta 3,00 metros y ≤ 8,00 % para tramos de longitud superior a 3,00 metros | | | | | |
| ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA | | | | | |
| Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan) | | de cada 10 o fracción | -- | No hay | |
| Espacio libre no barrido por las puertas | Aseos con una pieza | Ø ≥ 1,50 m | Ø ≥ 1,50 m | No hay | |
| | Aseos con más de una pieza | Ø ≥ 1,50 m | Ø ≥ 1,50 m | No hay | |
| Espacio libre exterior libre de obstáculos | | Ø ≥ 1,50 m | Ø ≥ 1,50 m | No hay | |
| Anchura libre de hueco de paso | | ≥ 0,80 m | ≥ 0,80 m | No hay | |
| Altura de cabina | | ≥ 2,20 m | -- | No hay | |
| Altura del lavabo (sin pedestal) | | ≤ 0,85 m | 0,65 a 0,75 m | No hay | |
| Inodoro | Espacio lateral libre al inodoro | | ≥ 0,80 m | No hay | |
| | Altura del inodoro | | Entre 0,45 m y 0,50 m | No hay | |
| | Barandillas de apoyo | Altura | Entre 0,70 m y 0,75 m | Entre 0,70 m y 0,80 m | No hay |
| | | Longitud | ≥ 0,70 m | ≥ 0,85 m | No hay |
| Altura de mecanismos | | ≤ 0,95 m | Entre 0,40 m y 1,40 m | No hay | |

Agente Urbanizador: "AIKON ENERGÍA, S.L."
 Situación: UNIDAD DE EJECUCIÓN "UEVCAR". CIUDAD REAL.
 ARQUITECTO: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Avenida del Ferrocarril, 6.
 LOCAL COMERCIAL
 13004 CIUDAD REAL
 Tfno: 926 231 776

| APARCAMIENTOS | | | | |
|--------------------------------------|---|--------------------------|----------------------|------------------------------|
| Dotación de aparcamientos accesibles | | 1 de cada 40 o fracción. | 1 cada 50 o fracción | Dos aparcamientos accesibles |
| Dimensiones | Batería ó diagonal | 5,00 x 2,20 m + ZT(1) | 5,00 x 2,20 m | No hay |
| | Línea | 5,00 x 2,20 m + ZT(1) | 5,00 x 2,20 m | 5,00 x 2,20 m |
| | Zona libre de obstáculos sobre la acera ocupando toda la longitud de la plaza con su zona de aproximación y transferencia. Ancho mínimo: 1,50 m (art. 35.4) Zona de aproximación y transferencia posterior. Longitud mínima: 3,00 m (art. 35.3) | | | |

DETALLE Artículo 35. Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida.
 DISPOSICIÓN EN LÍNEA



UEVCAR

| JUSTIFICACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO SEGÚN LOTAU | |
|--|---------------------|
| Minimo según LOTAU | 54 u.d. |
| PLAZAS movilidad reducida 1 u.d. x cada 40 plazas | 2 u.d. |
| PLAZAS REALES | 54 u.d. u.d. |

| III. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO | | | | | |
|--|---|---------------------------------------|--------------------|--------|--------|
| CUADRO I.3 | | | | | |
| (Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas) | | | | | |
| Espacios y elementos de uso público | | | | | |
| NORMATIVA | O. TMA/851/2021 | LEY 1/1994 y Decreto 158/1997 | PROYECTO | | |
| MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN | | | | | |
| Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...) | ≥ 2,20 m | | ≥ 2,10 m | 2,20 m | |
| Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles) | -- | | -- | -- | |
| Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada | ≥ 0,40 m | | -- | 0,40 m | |
| Kioscos y puestos comerciales | Altura de tramo de mostrador adaptado | De 0,70 m a 0,75 m | inferior a 0,80 m | No hay | |
| | Longitud de tramo de mostrador adaptado | ≥ 0,80 m | -- | No hay | |
| | Altura de elementos salientes (toldos...) | ≥ 2,20 m | -- | No hay | |
| Cabinas telefónicas | Altura de diales | -- | Menor a 1,40 m | No hay | |
| | Altura de repisas | -- | inferior a 0,80 m | No hay | |
| Boca de papeleras y buzones | De 0,70 m a 0,90 m | | 0,80 m | No hay | |
| Contenedores | Altura de boca | ≤ 1,40 m | -- | 1,40 m | |
| | Altura de elementos manipulables | ≤ 0,90 m | -- | 0,90 m | |
| Bolardos (sin cadenas) | Separación | -- | -- | No hay | |
| | Diámetro | ≥ 0,10 m | -- | No hay | |
| | Altura | Planta del bolardo ≥ (0,50 mx 0,30 m) | De 0,75 m a 0,90 m | -- | No hay |
| | | Planta del bolardo < (0,50 mx 0,30 m) | De 0,75 m a 0,90 m | -- | No hay |
| Asientos adaptados | Dotación mínima | de cada 5 o fracción | -- | No hay | |
| | Altura | De 0,40 m a 0,45 m | -- | No hay | |
| | Fondo | De 0,40 m a 0,45 m | -- | No hay | |
| | Respaldo | ≥ 0,40 m | -- | No hay | |
| | Altura de reposabrazos respecto del asiento | -- | -- | -- | |
| | Espacio libre al lado del banco | ≥ 1,50 m a un lado | -- | No hay | |
| Grifos y caños en bebederos | Espacio libre frente a todo el banco | ≥ 0,60 m | -- | No hay | |
| | Altura | De 0,80 m a 0,90 m | -- | No hay | |
| Semáforos | Pulsador | Espacio de utilización | Ø ≥ 1,50 m | No hay | |
| | | Altura | De 0,90 m a 1,20 m | No hay | |
| | | Distancia al límite de paso peatones | ≤ 1,50 m | No hay | |
| | | Diámetro pulsador | ≥ 0,04 m | No hay | |

| IV. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO | | | | | |
|---|------------------------------------|---------------------|------------------|----------------------|--------|
| CUADRO I.4 | | | | | |
| aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas) | | | | Espacios y | |
| NORMATIVA | | O. TMA/851/2021 | LEY 1/1994 | PROYECTO | |
| | | | Decreto 158/1997 | | |
| PARQUES Y JARDINES | | | | | |
| Los caminos y sendas reunirán las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además: | | | | | |
| Compactación de tierras | | 90 % Proctor modif. | | No hay zonas verdes | |
| Pavimentos en caminos con material deformable (hormigón, asfalto...) | Anchura | -- | | No hay zonas verdes. | |
| | Longitud | -- | | | |
| Altura libre de obstáculos | | -- | | ≥ 2,10 m | |
| Zonas de descanso | Distancia entre zonas | | -- | -- | |
| | Dotación | Banco | Obligatorio | | |
| | | Papelera | -- | | |
| | | Espacio libre | -- | | -- |
| Rejillas | Resalte máximo | | -- | Enrasadas | No hay |
| | Orificios en áreas de uso peatonal | | Ø ≥ 0,01 m | Ø ≥ 0,02 m | No hay |
| | Orificios en calzadas | | Ø ≥ 0,025 m | Ø ≥ 0,02 m | No hay |
| | Distancia a paso de peatones | | ≥ 0,50 m | -- | No hay |

| V. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO | | | | | |
|--|------------------------------|-----------------|------------------|----------|--------|
| CUADRO I.5 | | | | | |
| (Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas) | | | | | |
| Espacios y elementos de uso público | | | | | |
| NORMATIVA | | O. TMA/851/2021 | LEY 1/1994 | PROYECTO | |
| | | | Decreto 158/1997 | | |
| SECTORES DE JUEGOS | | | | | |
| Los sectores de juegos estarán conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y además: | | | | | |
| Mesas de juegos | Anchura del plano de trabajo | | ≥ 0,80 m | -- | No hay |
| | Altura | | ≤ 0,85 m | -- | No hay |
| | Espacio libre inferior | Alto | ≥ 0,70 m | -- | No hay |
| | | Ancho | ≥ 0,80 m | -- | No hay |
| | | Fondo | ≥ 0,50 m | -- | No hay |
| Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales) | | Ø ≥ 1,50 m | -- | No hay | |
| Se introducirán contrastes cromáticos y de texturas entre los juegos y el entorno para favorecer la orientación espacial y la percepción de los usuarios. | | | | | |
| Los elementos de juego, ya sean fijos o móviles, de carácter temporal o permanente, permitirán la participación, interacción y desarrollo de habilidades por parte de todas las personas, considerándose las franjas de edades a que estén destinados. | | | | | |

5.2 -Condiciones generales.

Artículo 1º. – Descripción del PERI.

"PERI que desarrolla la Unidad de Ejecución denominada "UEVCAR", de Ciudad Real, clasificado hasta ahora como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), con una superficie total de DIECINUEVE MIL SETENTA METROS CUADRADOS (#19.070,00 m2s#). Linda con:

Norte: Carretera CM-4174.

Sur: fincas catastrales 13900A02200027, 13900A02200063 y 13900A02200026.

Este: con los terrenos expropiados de la Autovía A-4.

Oeste: fincas catastrales 13900A02200020 y 13900A02200026.

Artículo 2º. -Usos globales y pormenorizados. -

Los usos globales del PERI es el RESIDENCIAL (R), siendo compatible el Dotacional (D) y el Terciario (T), que se definen como:

Uso Global:

- Uso residencial: Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas. Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:
 - Uso Residencial Unifamiliar (RU): aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.

Usos Compatibles:

- Uso Terciario: Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:
 - Uso Comercial (TC): aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares. Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica. –
 - Uso Hotelero (TH): aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a

su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centro vacacionales escolares o similares. –

- Uso de Oficinas (TO): aquél uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. –
- Uso Recreativo (TR): aquél uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos. –
- Uso Dotacional (D): Es aquél uso que comprende las diferentes actividades, públicas o privadas, destinadas a la enseñanza, a la formación intelectual, de carácter asistencial o administrativo, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana. Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:
 - Uso de Comunicaciones (DC): aquél uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados. –
 - Uso de Zonas Verdes (DV): aquél uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el art. 24.1 y 2 del Reglamento de Planeamiento. –
 - Uso de Equipamientos (DE): aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana. En este sentido, se pueden diferenciar los siguientes equipamientos:
 - Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS): aquél uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios. –

- Uso Educativo (DEDU): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico. –
- Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico. –
- Uso Administrativo-Institucional (DAI): aquél uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos. –
- Uso Sanitario-Asistencial (DSA): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Artículo 3º. -Uso mayoritario. - Uso Residencial (R). Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas, al ser el de mayor superficie edificable tiene computada en metros cuadrados de techo. –

Artículo 4º. -Ordenación detallada. - Se clasifica el PERI como suelo Urbano No Consolidado, de uso global Residencial. Sus aprovechamientos y superficies son:
Aprovechamiento urbanístico objetivo: el aprovechamiento real del PERI, entendido como la cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones Los Usos y Tipologías edificatorias previstas son:

Residencial: 7.170,71 m2t.

En el siguiente cuadro se resumen los coeficientes correctores adoptados en el caso de este PERI con un Uso Dominante de Residencial, que se aplicarán multiplicando

al aprovechamiento real, para la obtención del aprovechamiento subjetivo, teniendo en cuenta, de esta manera, la compensación con menor o mayor número de metros de aprovechamiento subjetivo. Al tener una sola tipología, solo hay un coeficiente de homogeneización.

| USO DOMINANTE | UNIFAMILIAR UAS1 |
|------------------------|---------------------|
| RESIDENCIAL PRIVADO | 1,00 |

- **Superficie de viales + CT: 4.728,58 m2s** adscritos a sistemas locales.
- **Cesión de suelo lucrativo:**
 - **567,76 m2t** el 10% del aprovechamiento lucrativo.

5.3 -Ordenanzas.

Los parámetros morfológicos que se definen en estas ordenanzas particulares son en función de la ordenación propuesta a los efectos de la LOTAU en su artículo 26-2-b.

Las determinaciones aquí planteadas serán predominantes respecto a lo indicado en el PGOU de Ciudad Real.

En lo no especificado en las presentes Ordenanzas, hay que remitirse a lo indicado en el PGOU de Ciudad Real.

Accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas

En materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, se estará en todo momento a lo establecido en la normativa vigente:

ESTATAL

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo en Materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, en el que se aprueba el DB SUA del CTE.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por el que se desarrolla el documento Técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

AUTONÓMICA

- Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha (Ley ACC)
- Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha (Código ACC).
- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 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.
- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU).
- Decreto 178/2010 de 01/07/2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.

Para Uso Residencial: Podrán realizarse operaciones de Agrupación, Segregación y División, siempre que en dichas operaciones no den como resultado parcelas inferiores a 500 m²s. Deberán mantenerse los retranqueos que se establezcan en cada manzana.

Se autoriza expresamente la División Horizontal Tumbada para poder agotar el número máximo de habitantes asignados.

Para Uso Dotacional Público, siempre que sean de uso y dominio público podrán establecerse las segregaciones que el Ayuntamiento estime convenientes.

En lo no determinado en estas ordenanzas, podrá precisarse un estudio de detalle, siempre que proceda.

Condiciones Técnicas de las Obras con relación a la Vía Pública.

En lo relacionado con este punto, el PERI se remite a lo establecido en el Documento correspondiente del PGOU de Ciudad Real.

Condiciones Higiénicas de la Edificación:

Las condiciones higiénicas de las edificaciones se ajustarán a la legislación vigente y a lo indicado en las Ordenanzas Higiénico Sanitarias del Documento correspondiente del PGOU de Ciudad Real.

Condiciones Estéticas:

Las construcciones que se realicen por encima de la altura máxima permitida, tales como chimeneas, casetones de escaleras, casetones de ascensores, etc., habrán de diseñarse conjuntamente con las fachadas, de modo que materiales, proporciones y otros aspectos, resulten armónicos con el resto del edificio.

Los cerramientos de parcela que puedan establecerse en las zonas no ocupadas por la edificación, deberán estar definidos en los Proyectos Arquitectónicos con las siguientes características:

- La altura máxima será de 2,50 metros. En la alineación oficial exterior de parcela, la parte superior del cerramiento deberá estar constituida por elementos diáfanos, tales como verjas y celosías, pudiendo ser la parte baja de fábrica hasta una altura máxima de 90 cm.

- Se prohíben expresamente los elementos disuasorios peligrosos, cristales rotos, electrificación de rejas, salientes en punta hacia el espacio exterior urbano.
- El barrido de Puertas y Cancelas no invadirá el espacio público.

Tratamiento y Uso de los Espacios No Edificados.

El Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes permitirá usos compatibles como los destinados a servicios de mantenimiento de la unidad y del sistema viario colindante, los destinados a juegos infantiles, Kioscos y cuantos otros análogos a estos sean necesarios para el mejor funcionamiento de la zona. También se incluyen las Pistas Deportivas descubiertas que no necesiten edificaciones de apoyo y usos deportivos con esas características, sendas y recorridos peatonales.

En los Espacios Libres de Titularidad Privada, la regulación de los Usos será análoga a la expuesta en el párrafo anterior, si bien los hipotéticos servicios ubicados en ellas, serán los vinculados al funcionamiento de la vivienda y/o edificio, sin que en ningún caso supere el 15% de la edificabilidad total de la parcela. Esta edificabilidad computará dentro del máximo existente.

El Proyecto de Urbanización podrá establecer para las zonas de espacios libre públicos diferentes texturas y materiales en algunas zonas específicas al objeto de diferenciarlas del resto.

RESIDENCIAL UAS1.

Es aquella edificación de dos plantas como máximo que se sitúa aislada en el interior de la parcela.

| GRADOS | Parcela mín. m ² | Ocupación % | Nº plantas mín máx | Altura máx m | Intensidad m ² t/m ² s |
|--------|-----------------------------|-------------|--------------------|--------------|--|
| UAS 1 | 500 | 50 | 1-2 | 7,4 | 0,5 |

A. Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de la parte de parcela edificable, salvo que la documentación gráfica pueda disponer alineaciones fijas como obligatorias para ciertas zonas. La línea de fachada se fija en los planos de Ordenación 07 y 09 del presente PERI.

No obstante, los servicios técnicos municipales podrán interpretar las alineaciones contenidas en el PERI en los casos en que la escala del plano del mismo no permita distinguir la alineación con claridad. Asimismo, al ser determinaciones de ordenación detallada, las alineaciones podrán ser modificadas siguiendo el procedimiento del art. 152.2 del RP.

B. Retranqueos mínimos.

b.1.- Retranqueos a linderos.

La disposición de los bloques dentro de la parcela, descontando los retranqueos obligatorios, será libre.

| LINDERO | RETRANQUEOS MINIMOS |
|------------------------------------|---|
| A fondo de parcela | 3 m salvo que exista edificación medianera o compromiso notarial. |
| A los linderos laterales | 3 m salvo que exista edificación medianera o compromiso notarial. |
| A la alineación oficial de fachada | 6,5 m. |

C. Parcela mínima.

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los **500 m²** (quinientos metros cuadrados), teniendo en cualquier caso acceso desde la vía pública.

D. Frentes de parcela.

Se fija un frente mínimo de 10m.

E. Superficie de ocupación máxima.

Será del **50 %** calculada sobre la superficie total de la parcela.

F. Edificabilidad.

Será de **0,50 m²/m²s** medidos sobre parcela neta. Computa dentro de la edificabilidad toda la superficie construida sobre rasante, hasta la altura de coronación de fachada.

G. Alturas de la edificación.

2 plantas (Baja+1). La altura máxima de la edificación será de 7,40 m (siete con cuarenta metros), medidos hasta la cara inferior del forjado de cubierta de la planta primera.

Sin sobrepasar la altura máxima de la edificación podrán disponerse una planta semisótano (la altura máxima del semisótano serán de 1,20 metros medidos a la cara inferior del forjado techo semisótano) y una o varias plantas 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.

Igualmente, podrá disponerse de la planta bajo cubierta, con las limitaciones establecidas por el PGOU de Ciudad Real en su art 10.2.3, sin que sea computable a efectos del aprovechamiento edificatorio máximo de la parcela.

H. Vuelos sobre fachada.

Se admitirán vuelos en las edificaciones con un ancho máximo de cien (100) centímetros, medido desde el plano de fachada de la planta baja, a partir de la planta primera sin fijarse una altura libre mínima desde la rasante de la acera.

Estos vuelos no se considerarán a los efectos de medición de retranqueos y sí a los efectos de separación entre viviendas. Si la vivienda tiene cuerpos volados cerrados, la separación entre bloques se computará desde los vuelos.

I. Plazas de estacionamiento.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 22.5 del Reglamento de Planeamiento, así como a las condiciones generales establecidos en el PGOU de Ciudad Real.

En todo caso, se deberá proyectar un aparcamiento por vivienda en planta baja, sótano o semisótano.

J. Cubiertas.

Podrán ser planas o inclinadas. Las cubiertas inclinadas deberán verter hacia todos sus frentes, salvo cuando haya medianerías.

K. Cerramientos de parcela.

Los cerramientos de parcela no tendrán una altura superior a 2,5 m. En la alineación oficial exterior de parcela, la parte superior del cerramiento deberá estar constituida por elementos diáfanos, tales como verjas y celosías, pudiendo ser la parte baja de fábrica hasta una altura máxima de 90 cm.

6.-MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO TÉCNICO DURANTE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.

No es de aplicación en un PERI.

7.-FICHAS RESUMEN.

| | | | |
|-----------------------------|-------------------------|--------------------|---------------|
| UNIDAD DE EJECUCION: | UEVCAR-REFORMADA | Tipo Suelo: | urbano |
|-----------------------------|-------------------------|--------------------|---------------|

Descripción

Unidad de ejecución dentro del área AS1 que comprende parte de la urbanización de Villa Carolina en la carretera de Valdepeñas.

PARAMETROS DE ORDENACION

| TIPOLOGIA | SUPERFICIE SUELO (m2) | USO CARACTER. | EDIFIC. MAX. m²t | Nº MAX. VIVIENDAS |
|-------------|-----------------------------|---------------|------------------|-------------------|
| UAS1 Viario | 14.341,42 m2 4.728,58 m2 | RAIS | 7.170,71 m²t | |
| | 19.070,00 m2 | | | 29 VIV |

SUELOS DE CESION

| | |
|--|-------------|
| Espacios Libres: | |
| Equipamiento: | |
| Viario: | 4.728,58 m2 |
| Infraestructuras: | |
| RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS | 4.728,58 m2 |
| PARCELAS LUCRATIVAS | |
| TOTAL CESIONES | 4.728,58 m2 |

REPARTO DEL APROVECHAMIENTO

| | | |
|-------------------------------|-----------------------------------|---|
| AREA DE REPARTO AS1 | Arovecham. Tipo 0,38472 | Aprovech. Patrimonializable 0,34625 |
|-------------------------------|-----------------------------------|---|

CONDICIONES DE EJECUCION Y GESTION

| | | |
|---|------------------------------|--------------------------------------|
| SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION | INICIATIVA PRIVADA | PROGRAMACION 2º CUATRIENIO |
|---|------------------------------|--------------------------------------|

| ACTOS DE DESARROLLO DE LA UE | DERECHOS QUE SE ADQUIEREN | PLAZOS (desde entrada en vigor del Plan General) |
|--|--------------------------------|---|
| <i>DE ORDENACION:</i> ESTUDIO DE DETALLE PROY. DE URBANIZACION | A URBANIZAR | 4 AÑOS (APROBACION) |
| <i>DE REPARTO:</i> PROY. DE COMPENSACION | AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO | 5 AÑOS (INSCRIPCIÓN) |
| <i>DE URBANIZACION:</i> OBRAS | | 6 AÑOS (RECEPCIÓN PROVIS.) |
| <i>DE EDIFICACION:</i> PROY. EDIFIC./LICENCIA | A EDIFICAR | 7 AÑOS (SOLICITUD DE LICENCIA) |

Observaciones

Esta unidad tiene como objeto la obtención de viario de servicio a parcelas existentes y de nueva creación.

| SUPERFICIES UEVCAR | | | | | |
|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------|----------------|---|-----------------------|
| SUPERF. TOTAL | | 19.070,00 m²s | | | |
| Nº VIVIENDAS máximas | | 29 VIV | | | |
| USO RESIDENCIAL | SUPERFICIE | | % | COEF. EDIF. | EDIF.BRUTA |
| | M²s | NUMERO DE VIVIENDAS | | NETO M²t/M²s | M²t |
| PARCELA 1 (UAS-1) | 1.135,52 m2s | 1 viv | 5,95% | 0,50 m2t/m2s | 567,76 m2t |
| PARCELA 2 (UAS-1) | 746,41 m2s | 1 viv | 3,91% | 0,50 m2t/m2s | 373,21 m2t |
| PARCELA 3 (UAS-1) | 500,00 m2s | 1 viv | 2,62% | 0,50 m2t/m2s | 250,00 m2t |
| PARCELA 4 (UAS-1) | 500,00 m2s | 1 viv | 2,62% | 0,50 m2t/m2s | 250,00 m2t |
| PARCELA 5 (UAS-1) | 500,00 m2s | 1 viv | 2,62% | 0,50 m2t/m2s | 250,00 m2t |
| PARCELA 6 (UAS-1) | 566,91 m2s | 1 viv | 2,97% | 0,50 m2t/m2s | 283,46 m2t |
| PARCELA 7 (UAS-1) | 571,33 m2s | 1 viv | 3,00% | 0,50 m2t/m2s | 285,67 m2t |
| PARCELA 8 (UAS-1) | 617,64 m2s | 1 viv | 3,24% | 0,50 m2t/m2s | 308,82 m2t |
| PARCELA 9 (UAS-1) | 583,80 m2s | 1 viv | 3,06% | 0,50 m2t/m2s | 291,90 m2t |
| PARCELA 10 (UAS-1) | 500,95 m2s | 1 viv | 2,63% | 0,50 m2t/m2s | 250,48 m2t |
| PARCELA 11 (UAS-1) | 542,68 m2s | 1 viv | 2,85% | 0,50 m2t/m2s | 271,34 m2t |
| PARCELA 12 (UAS-1) | 1.468,03 m2s | 2 viv | 7,70% | 0,50 m2t/m2s | 734,02 m2t |
| PARCELA 13 (UAS-1) | 504,96 m2s | 1 viv | 2,65% | 0,50 m2t/m2s | 252,48 m2t |
| PARCELA 14 (UAS-1) | 500,00 m2s | 1 viv | 2,62% | 0,50 m2t/m2s | 250,00 m2t |
| PARCELA 15 (UAS-1) | 500,00 m2s | 1 viv | 2,62% | 0,50 m2t/m2s | 250,00 m2t |
| PARCELA 16 (UAS-1) | 500,00 m2s | 1 viv | 2,62% | 0,50 m2t/m2s | 250,00 m2t |
| PARCELA 17 (UAS-1) | 642,57 m2s | 1 viv | 3,37% | 0,50 m2t/m2s | 321,29 m2t |
| PARCELA 18 (UAS-1) | 529,99 m2s | 1 viv | 2,78% | 0,50 m2t/m2s | 265,00 m2t |
| PARCELA 19 (UAS-1) | 505,70 m2s | 1 viv | 2,65% | 0,50 m2t/m2s | 252,85 m2t |
| PARCELA 20 (UAS-1) | 546,30 m2s | 1 viv | 2,86% | 0,50 m2t/m2s | 273,15 m2t |
| PARCELA 21 (UAS-1) | 586,94 m2s | 1 viv | 3,08% | 0,50 m2t/m2s | 293,47 m2t |
| PARCELA 22 (UAS-1) | 656,17 m2s | 1 viv | 3,44% | 0,50 m2t/m2s | 328,09 m2t |
| PARCELA 23 (UAS-1) | 635,52 m2s | 1 viv | 3,33% | 0,50 m2t/m2s | 317,76 m2t |
| TOTAL USO UNIFAM (UAS-1) | 14.341,42 m2s | 24 viv | 75,20% | 0,50 m2t/m2s | 7.170,71 m2t |
| C.T | 13,44 m2s | | 0,07% | | |
| VIARIO | 4.715,14 m2s | | 24,73% | | |
| TOTAL | 19.070,00 m2s | | 100,00% | | |
| PLAZAS DE APARCAMIENTO | 54 u.d. | plazas reales | | 54 u.d. | plazas LOTAU |

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) DE LA "UEVCAR"

Agente Urbanizador: "AIKON ENERGÍA, S.L."
Situación: UNIDAD DE EJECUCIÓN "UEVCAR". CIUDAD REAL.
ARQUITECTO: J. JAVIER RAMÍREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.

Arellano
arquitectos

Avenida del Ferrocarril, 6.
LOCAL COMERCIAL
13004 CIUDAD REAL
Tfno: 926 231 776

DISPOSICION FINAL.

CON LO ANTERIORMENTE EXPUESTO SE DA POR EXPLICADO SUFICIENTEMENTE LAS PRESENTE MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.
ESTA MEMORIA ESTA ADAPATADA A LA NORMA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO.

CIUDAD REAL, JUNIO DE 2024

EL ARQUITECTO



José Javier Ramírez de Arellano Rayo.
Colegiado N°: 3545 del C.O.A.C.M.

EL AGENTE URBANIZADOR

AIKON ENERGÍA, S.L.