

# PLAN PARCIAL SECTOR A-HERR CIUDAD REAL

MEMORIA  
NORMATIVA  
ORDENANZAS  
ESTUDIO TOPOGRAFICO

## **1. - MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

1.1. - PROMOTOR

1.2. - OBJETO

1.3. - LOCALIZACION DE LA ACTUACION

1.4. - TERRENOS

1.5. - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

1.6-CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO

1.7.-DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA

1.8. - TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

1.9.- DESCRIPCION DE LA RED VIARIA

1.10.- DESCRIPCION DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

1.11. -JUSTIFICACION DE LOS ESTANDARES DOTACIONALES.

## **1. - MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

### 1.1. - PROMOTOR

Se redacta este Plan Parcial por encargo del

### 1.2. - OBJETO

Se redacta el presente Plan Parcial como el instrumento de planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación detallada, y que formará parte de la documentación del Programa de Actuación Urbanizadora. Al presentarse de forma conjunta con el proyecto de urbanización, se omitirán en este plan parcial aquellos datos técnicos propios de un proyecto de urbanización, evitándose de esta forma la duplicidad de la documentación.

### 1.3. - LOCALIZACION DE LA ACTUACION

El Sector A-HERR se sitúa al sur de la ciudad, a la derecha del nuevo hospital, al sur del polígono de Larache.

Esta delimitado por el oeste por el nuevo hospital, por el este con el Area SUP1, SECTOR S-CORR, con el que se enlaza, por el sur con Suelo No Urbanizable y con el norte con el polígono de Larache.

Conjuntamente con el SECTOR S-CORR, SECTOR A-CALZ, SECTOR A-PTLL y SECTOR A-PAGALL, conforman el desarrollo urbanístico de la zona sur de Ciudad Real, estando conectados entre si de forma casi dependiente en sentido Este-Oeste.

#### 1.4. - TERRENOS

Los terrenos objetos de la actuación urbanizadora que se pretende desarrollar, se encontraban destinados en su practica totalidad al cultivo de la tierra, con escasa preexistencia de infraestructuras agrarias. Si existen unas construcciones antiguas anejas a la tierra. También existen unas construcciones de naves industriales que fueron almacenes de materiales de construcción, y por ultimo existe una vivienda unifamiliar habitada en la actualidad, de la que posteriormente hablaremos.

En la fotografía aérea que sigue se puede ver con mas detalle los terrenos, no siendo una fotografía actualizada, pero valida como visualización global de los terrenos.

SECTOR A-HERR CIUDAD REAL



*Foto aérea de la zona.*

Las infraestructuras existentes son diversas, cabe destacar desfavorablemente para el sector, la existencia de un tendido eléctrico, una línea de transporte de gran voltaje, que atraviesa el sector en dirección Este-Oeste, partiendo del sector S-CORR, cruza el sector objeto del plan parcial y sale por la parcela sobre la que se construye el hospital, volviendo a entrar en el sector de forma muy puntual , para luego salir definitivamente del mismo.

Existen otra serie de tendidos eléctricos de menor importancia y que servían para dotar de energía a las edificaciones y actividades existentes, las cuales desaparecerán.

Por ultimo existe un colector en la zona sur del sector, que recientemente a construido el Ayuntamiento tras los oportunos expedientes de expropiación para la imposición de servidumbres, y que discurre enterrado por un sistema general viario que determina el Plan General.

No obstante será el proyecto de urbanización el que de una manera pormenorizada describa cada uno de los servicios existentes y su tratamiento futuro dentro del sector.

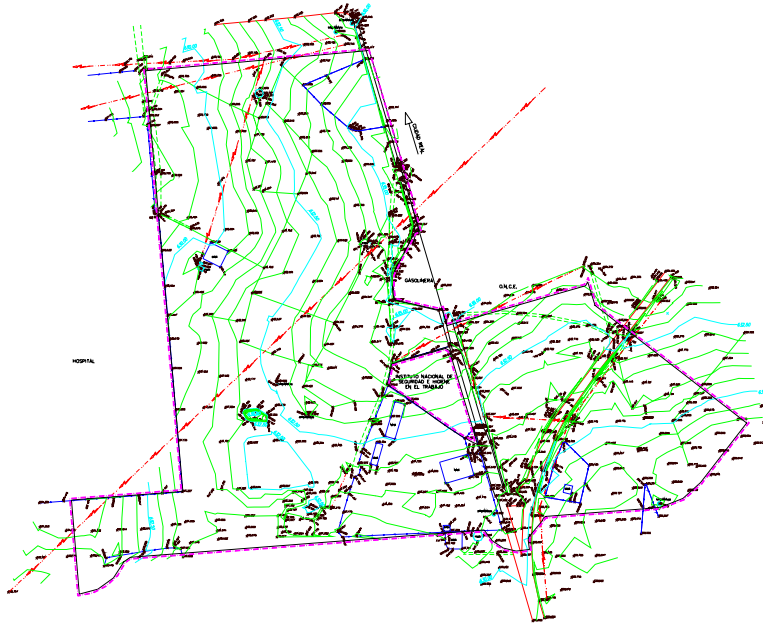
Por otra parte cabe destacar que existe una “isla” dentro del sector que no forma parte del mismo donde esta ubicado el INSTITUTO DE SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO, lo cual incidirá en la ordenación del presente plan parcial.

Datos del estudio topográfico:

.-Redactado por colegiado nº 3432 del Ilustre Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía.

.-Aparato: Estación total

Marca: SOKKIA SET 3 II-B de 10 cc de precisión.



*Plano topográfico del sector A-HERR*

### 1.5. - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A continuación se relaciona la estructura de la propiedad según plano topográfico redactado para el desarrollo del presente documento:

| POL | PAR | SUPERFICIE | PROPIETARIO |
|-----|-----|------------|-------------|
| 23  | 48  | 27832,39   |             |
| 23  | 26  | 5983,86    |             |
| 23  | 50  | 1078,63    |             |

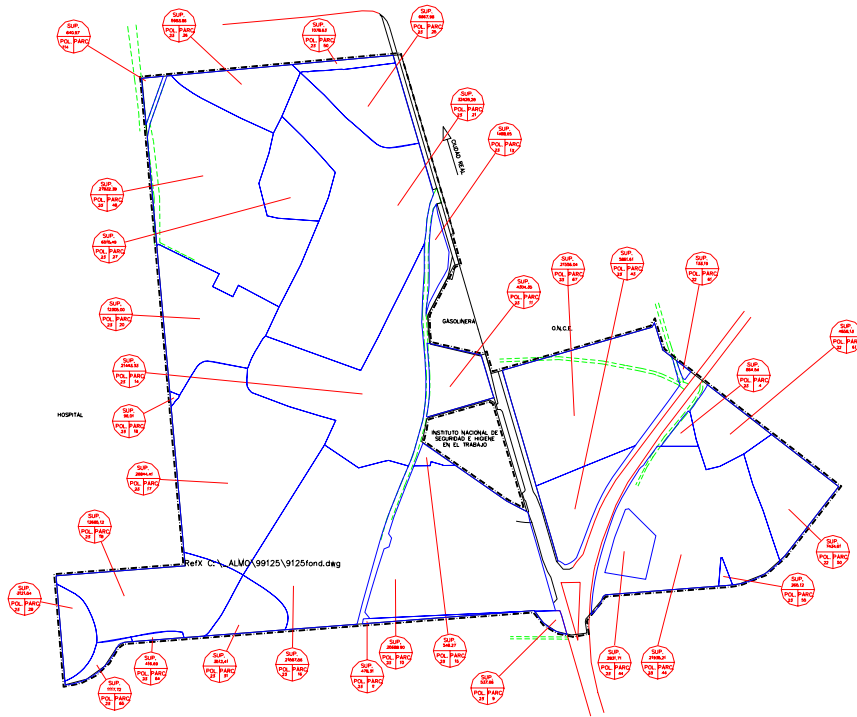
|     |    |            |
|-----|----|------------|
| 23  | 25 | 6967,98    |
| 23  | 21 | 32428,28   |
| 23  | 27 | 6515,49    |
| 23  | 20 | 12305,00   |
| 23  | 14 | 21443,33   |
| 23  | 13 | 1488,65    |
| 23  | 11 | 4304,35    |
| 23  | 15 | 548,27     |
| 23  | 18 | 96,01      |
| 23  | 17 | 26844,41   |
| 23  | 16 | 21587,56   |
| 23  | 10 | 25688,9    |
| 23  | 29 | 3121,54    |
| 23  | 65 | 1117,72    |
| 23  | 18 | 12685,12   |
| 23  | 64 | 416,69     |
| 23  | 31 | 3512,4103  |
| 23  | 9  | 537,6601   |
| 23  | 67 | 21556,0446 |
| 23  | 4  | 864,54     |
| 23  | 43 | 5861,6083  |
| 23  | 44 | 21935,21   |
| 23  | 55 | 265,12     |
| 22  | 50 | 7434,61    |
| 22  | 61 | 4658,13    |
| 22  | 61 | 133,1935   |
| 23  | 44 | 2831,707   |
| 23  | 9  | 478,31     |
| 114 |    | 640,97     |

283163,684 M2. Superficie total privada del sector.

9789,316 M2. Superficie aportada por el Ayuntamiento mediante los caminos existentes.

TOTAL 292953,00 M2.





*Plano parcelario.*

A continuación se relacionan la superficie de cada propietario con la cuota porcentual que le corresponde, base de las futuras operaciones de reparto, estas superficies se basan en la medición realizada al efecto para la redacción del presente documento:

| SUPERFICIE | PROPIETARIO | % |
|------------|-------------|---|
|------------|-------------|---|

|          |
|----------|
| 74120,87 |
| 32428,28 |

|       |
|-------|
| 25,30 |
| 11,06 |

|            |        |
|------------|--------|
| 27832,39   | 9,50   |
| 23480,25   | 8,01   |
| 22420,58   | 7,65   |
| 21935,21   | 7,49   |
| 12685,12   | 4,33   |
| 12305,00   | 4,20   |
| 7434,61    | 2,54   |
| 6967,98    | 2,39   |
| 6515,49    | 2,22   |
| 5983,86    | 2,04   |
| 5861,61    | 2,00   |
| 4791,32    | 1,63   |
| 4304,35    | 1,47   |
| 3512,41    | 1,20   |
| 3121,54    | 1,06   |
| 2831,71    | 0,97   |
| 1117,72    | 0,38   |
| 1078,63    | 0,37   |
| 1015,97    | 0,35   |
| 640,97     | 0,22   |
| 416,69     | 0,14   |
| 265,12     | 0,09   |
| 96,01      | 0,03   |
| 9789,316   | 3,34   |
| 292953 m2. | 100,00 |

La relación de propietarios se ha ordenado de mayor a menor, pudiéndose haber elegido cualquier otro criterio de ordenación.

## 1.6-CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO

Las especificaciones del Plan General referentes al presente sector pueden resumirse según los siguientes datos:

|   |                   |
|---|-------------------|
| <b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACION</b> |                   |
| <b>SUPERFICIES TOTALES M2.</b>          |                   |
| SECTOR ( sin S.G.)                      | 232953 m2.        |
| SIST. GRALES A OBT.                     | 60000 m2.         |
| SIST. GRALES. EXIST.                    | 9109 m2.          |
| <b>TOTAL ACTUACION</b>                  | <b>302062 m2.</b> |

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| <b>SUELOS DE CESION GRATUITA</b> |                  |
| <b>SIATEMAS GENERALES</b>        |                  |
| Espacios Libres:                 | 32565 m2.        |
| Viario:                          | 27435 m2.        |
| <b>TOTAL SG</b>                  | <b>60000 m2.</b> |

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO</b> |   |
| <b>USOS GLOBALES Y ORDENANZAS</b>    |   |
| CARACTERISTICO:                      | Residencial   |
| PERMITIDOS:                          | Comercial<br>Comercial GS<br>Los asignados por el PAU |
| PROHIBIDO:                           | Industrial  |
| <b>EDIFICABILIDAD MAXIMA:</b>        | <b>140000 m2.</b>                                     |
|                                      |   |

**NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS: 1405 viv.**

**APROVECHAMIENTO TIPO: A FIJAR POR EL PAU**

---

*El PAU señalará el aprovechamiento tipo del sector tomando como referencia la edificabilidad máxima indicada. Dicho aprovechamiento tipo se entenderá referido a la totalidad de la superficie de la actuación puesto que los Sistemas Generales adscritos se obtienen con cargo a los aprovechamientos del área, salvo la ejecución de la urbanización de estos que correrá a cargo del Ayuntamiento.*

*Las cesiones serán aquellas correspondientes a la aplicación del Reglamento de Planeamiento en función de la totalidad de viviendas resultantes de la formulación del PAU, en lo que se refiere a sistemas locales.*

*El uso de distintas tipologías se hará por manzanas completas. Se permitirán los usos compatibles indicados en el artículo 2.2.2. de las Normas Urbanísticas. Las cesiones a Sistemas Generales serán como mínima las indicadas en la fecha.*

*La formulación de este PAU será de iniciativa privada.*

*El viario dibujado no es vinculante tanto en lo referente a su trazado como en sus magnitudes, no obstante con el fin de asegurar las conexiones con el resto de la ciudad, cualquier variación sobre lo inicialmente previsto en el plan deberá justificarse debidamente.*

*El PAU podrá prever nuevo viario además del propuesto. La localización y dimensiones de zonas verdes y equipamientos son orientativas, aunque mantendrán su posición relativa.*

*Regirán las condiciones de uso y edificación de la ordenanza general.*

---

La aprobación de la **Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, ( LOTAU )**, hace variar las determinaciones y condiciones previstas en el Plan General para este PAU, por tenerse que adaptar el presente documento a dicha ley. No obstante en lo que se refiere a ordenación del sector, aprovechamientos, sistemas generales , zonificación de usos, se mantendrá las determinaciones propuestas por considerarlas correctas para la ordenación general así como aptas para la ordenación que se propone.

#### 1.7.-DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA

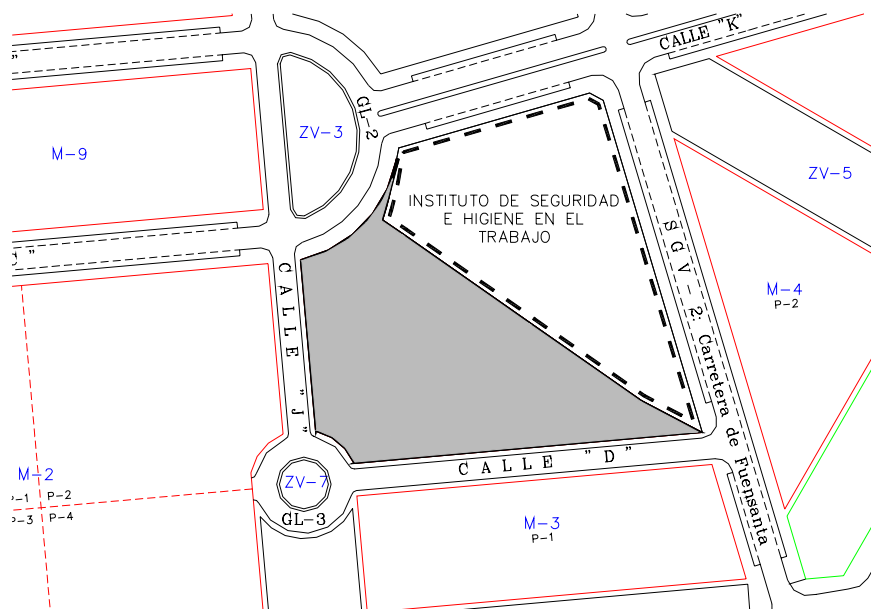


*Construcción del hospital. Situación relativa Sector A-HERR.*

Se ha tomado como base de ordenación la ordenación orientativa propuesta por el Ayuntamiento, que tiene presente dos aspectos fundamentales, uno , el

enlace entre los sectores colindantes, y dos, la construcción del hospital. Se considera por otra parte correcta y conveniente dicha ordenación, que se varia en ciertos aspectos que no afectan para nada los objetivos planteados en la ordenación municipal.

Se mantienen con rigurosidad los sistemas generales, se mantienen en tamaño y situación los viales locales que tienen dirección Este-Oeste, viales "A, B, C y K". La semiglorieta "GL-2" para facilitar dos entradas al hospital se sitúa de tal forma y dimensión que se retrasa hasta la parcela del *Instituto Nacional de Seguridad e Higiene en el Trabajo*, el radio de dicha semiglorieta hace que esta sea tangente a uno de los lados dicha parcela, generando la semiglorieta junto con los viales "J y D" de nueva creación la parcela DT-2, dotacional, para crear una manzana de dotacional junto a la ya existente, aunque esta ultima no forma parte del polígono, las dos conjuntamente formaran parte de la trama urbana de la zona y de la ciudad.



Parcela DT-2 junto junto al INSTITUTO NACIONAL DE SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO

La otra parcela de uso dotacional, DT-2, se sitúa en el centro de la actuación, abarcando junto al Dotacional Docente DD-1 una manzana completa, lo cual favorece una posible fragmentación para diferentes usos dotacionales según sean en el tiempo las diferentes demandas locales, esta delimitada por cuatro viales "A, B, I, y J", todos ellos con aparcamientos en vía pública.

La calle "I", paralela al hospital se mantiene en forma, situación y dimensión, ya que existe un proyecto de urbanización por parte de la administración, a la vez que una cesión de uso de los propietarios permitiendo la ocupación de los terrenos para la ejecución de la obra.

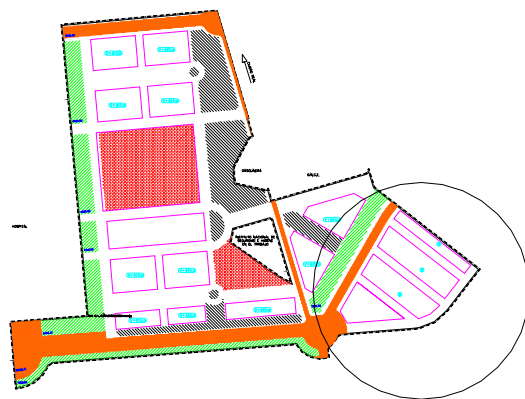
Las parcelas de uso residencial ubicadas entre el hospital y la carretera de Fuensanta se sitúan al norte y al sur de la parcela DT-2 DD-1, limitadas por los sistemas generales viarios, teniendo fachadas a este sistema general y al dotacional. Se prevé para estas parcelas un uso residencial en bloque con altura máxima de cinco plantas más ático. Como se explicara posteriormente, las manzanas M-1 y M-2, aun estando en la misma zona, se diferenciarán de la M-9, debido al posible uso comercial-terciario de esta manzana.

Las parcelas situadas en el ángulo formado por la carretera de Fuensanta y la carretera de Calzada de Calatrava, cierran con el vial "K", formando una manzana triangular, que viene definida casi por definición geométrica, pero que de ningún modo dicha forma resulta desaconsejable, todo lo contrario aportando a la urbanización del sector una morfología singular, que bien aprovechada por el proyectista podrá generar un buen resultado arquitectónico. Dichas manzanas están separadas por la carretera de Calzada de Calatrava de un sistema general de espacio libre, teniendo forma triangular rectangular, lindando su hipotenusa con el sistema general, un cateto la carretera de Fuensanta y el otro el vial "K" de nueva formación, que partiendo del sector

colindante penetra en este. Esta manzana se divide en dos por una zona verde, para dar continuidad al sistema general de espacios libres, siendo el resultado dos parcelas de forma triangular de amplias dimensiones. La edificación prevista es en bloque de altura máxima de cinco más ático.

Por último se concibe una manzana situada en la parte sudeste del sector, limitada por la carretera de Calzada de Calatrava, un vial perimetral, calle "E", de nueva creación y el límite del sector. A diferencia de las demás, en esta manzana se destina a la construcción de viviendas unifamiliares, debido a que es una manzana separada dentro del sector, en la cual existe una vivienda de relativamente reciente construcción, y por otra parte fuera del sector en la parte sur, existen viviendas unifamiliares. La inclusión de esta tipología edilicia, favorecerá la creación de otro tipo que puede tener su demanda, a la vez que facilitará, al crearse 114 parcelas, las operaciones de equidistribución y gestión que todo desarrollo urbanístico precisa, siendo conveniente su existencia para los pequeños propietarios así como para los ajustes necesarios.

En general la ordenación trata de garantizar la integración, composición de sus determinaciones formales en el conjunto de la ciudad en los términos que establece el Plan General, fijando las características de la edificación y del espacio urbano, de forma que se logre una adecuada continuidad del perfil de la ciudad previsto por el Plan General.



*Localización de las vivie*



## 1.8. - TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

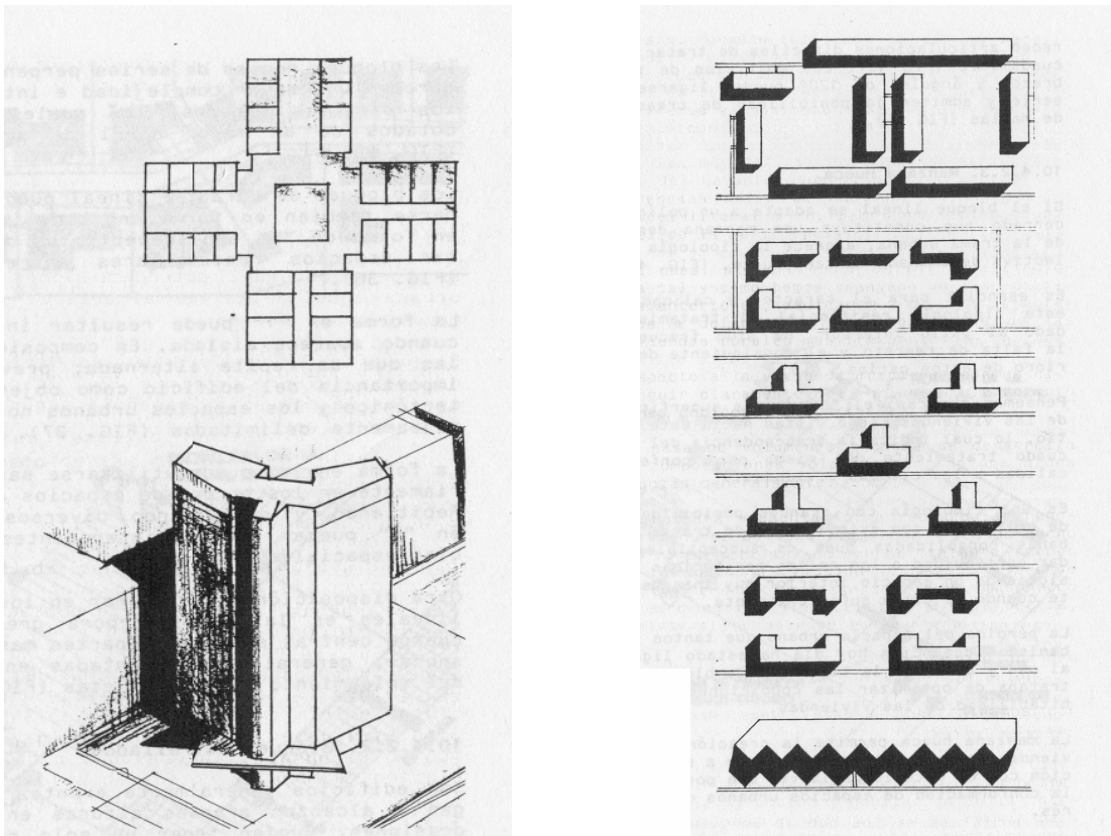
Conforme a la estructura de la ordenación descrita en el apartado anterior, se plantea un conjunto de edificaciones contenedores de los diferentes usos que se proponen en este Plan Parcial, cuya localización específica adopta los criterios de linealidad y espacialidad de conformación de las alineaciones y espacios urbanos que rigen en la ordenación.

Se trata en este apartado de dar una explicación de los tipos elegidos, que posteriormente serán especificados en el apartado posterior de las ordenanzas.

Se establecen dos tipos edificatorios residenciales, vivienda plurifamiliar en bloque y vivienda unifamiliar.

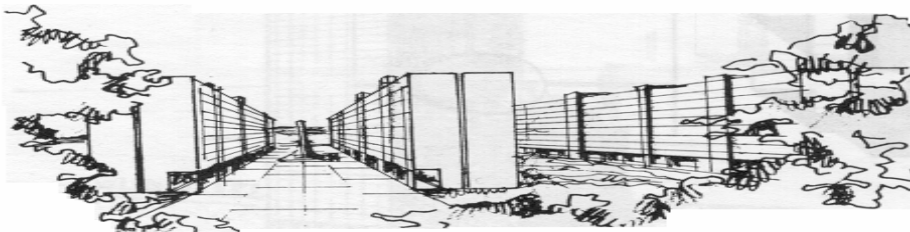
En las manzanas destinadas a vivienda en bloque se prevé una altura máxima de cinco plantas más ático, teniendo esta el carácter de máximo, pudiendo por la flexibilidad de la ordenación reducir esta altura. Se prevén en las manzanas, de esta tipología, parcelas de tamaño medio en las cuales se define una zona máxima ocupable por la edificación y una zona libre interior de parcela. Lo que permitirá la libre disposición de la edificación dentro de la parcela, pero a la vez garantizará la relación de espacios libres y ocupados entre las diferentes parcelas de una misma manzana, permitiendo esta ordenación la posibilidad de edificar en bloque abierto o cerrado en torno a un patio de manzana, o realizar bloques aislados dentro de una misma parcela, permitiendo la libertad de diseño por parte de los profesionales encargados de llevar a cabo las diferentes construcciones, este criterio de ordenación permite garantizar que las posibles parcelaciones que se puedan producir sigan un ritmo de zonas libres y zonas ocupadas que encajen perfectamente en el diseño urbano de la actuación. Debe tenerse presente que el Plan Parcial que nos ocupa, no adjudica aprovechamientos a propietarios, sino que será la posterior reparcelación la que adjudique los aprovechamientos, todo ello después de las

operaciones de gestión necesarias, por lo que la ordenación del plan parcial deberá prever la posibilidad de fragmentaciones de diferentes tipos y tamaños para garantizar su posterior desarrollo y gestión, pero sin que esta afecte al criterio general de ordenación. Todo lo anterior es debido a la cantidad de propietarios que intervienen en el sector, lo que no permite definir un modelo edilicio único y específico. No obstante lo anterior son las ordenanzas las que definen los parámetros urbanísticos. En caso de ejecución de viviendas en planta baja, se permitirá que dichas viviendas tengan anexionadas un espacio, ajardinado o no, privado que permita proporcionar la necesaria privacidad a las viviendas de planta baja, creando así una tipología de vivienda dentro de la plurifamiliar en bloque.



*Planta de bloque cruciforme, bloque estrellado en altura, bloques rectos en series perpendiculares, bloques en "L" delimitando un espacio rectangular central, formas angulares en "T", formas angulares en "U", bloques lineales grecados.*

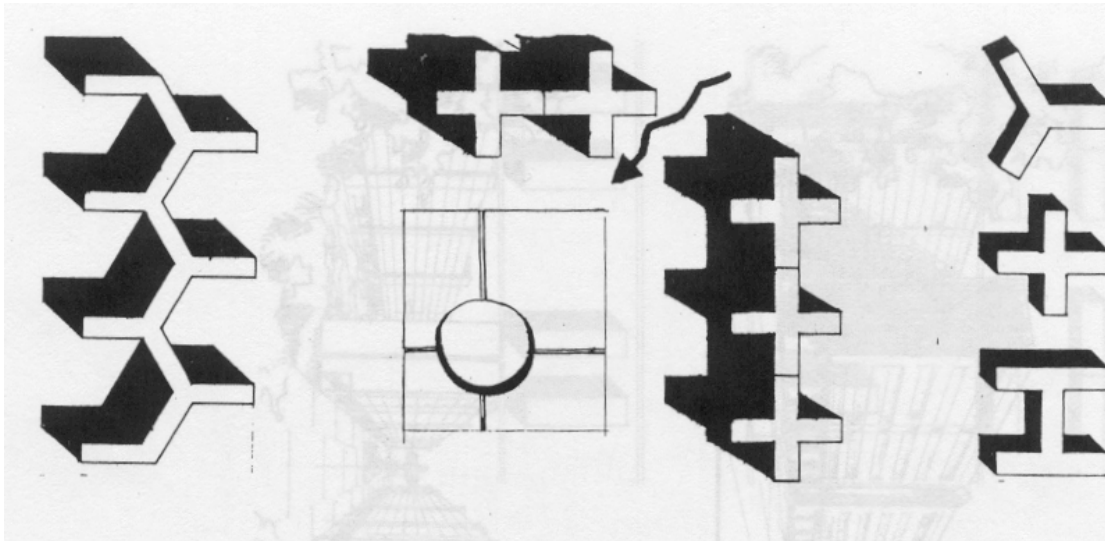
También con la finalidad de diversificar la oferta y como uso residencial vivienda unifamiliar, se disponen cuatro manzanas en una misma zona formada por la carretera de Fuensanta y la de Calzada de Calatrava, estando prevista para esta zona que la urbanización este acorde con este tipo de viviendas teniendo un tratamiento diferenciado los viales del resto de la actuación. Su disposición volumétrica, responde a la convencional en este tipo de viviendas, dos plantas con la posibilidad de ocupación parcial de la tercera y con retranqueos anterior y posterior de los linderos frontales de las parcelas.



Espacios creados entre bloques rectos paralelos y ortogonales.

Se ha dejado una manzana, M-9, para uso comercial, concentrado en esta manzana para permitir un uso mas apropiado del mismo. Se le ha atribuido una superficie edificable de 7500 m<sup>2</sup>., concretamente el 5% de la superficie edificable total. Su localización en el centro de la urbanización y con frente al dotacional, confiere a esta parcela una notable singularidad. Su ordenación volumétrica permitirá alcanzar las cinco plantas más ático, con la limitación de

la edificabilidad antes mencionada. La inclusión de esta manzana no implica que no se puedan ejecutar locales en plantas bajas de los bloques plurifamiliares, sino que es un comercial más intenso, incluso compatible con el uso residencial, permitiéndose el uso de vivienda para esta manzana si no existiera ese tipo de demanda comercial en el polígono.

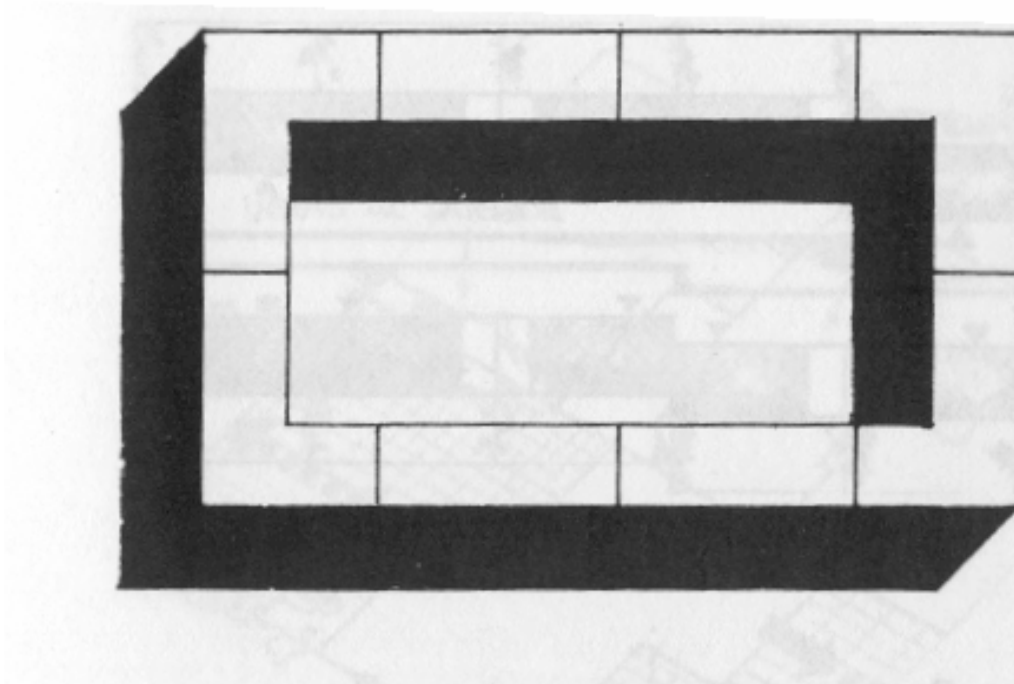


*Bloques estrellados, diversa composición, agrupación de bloques cruciformes, agrupación de bloques estrellados con brazos a 120 grados*

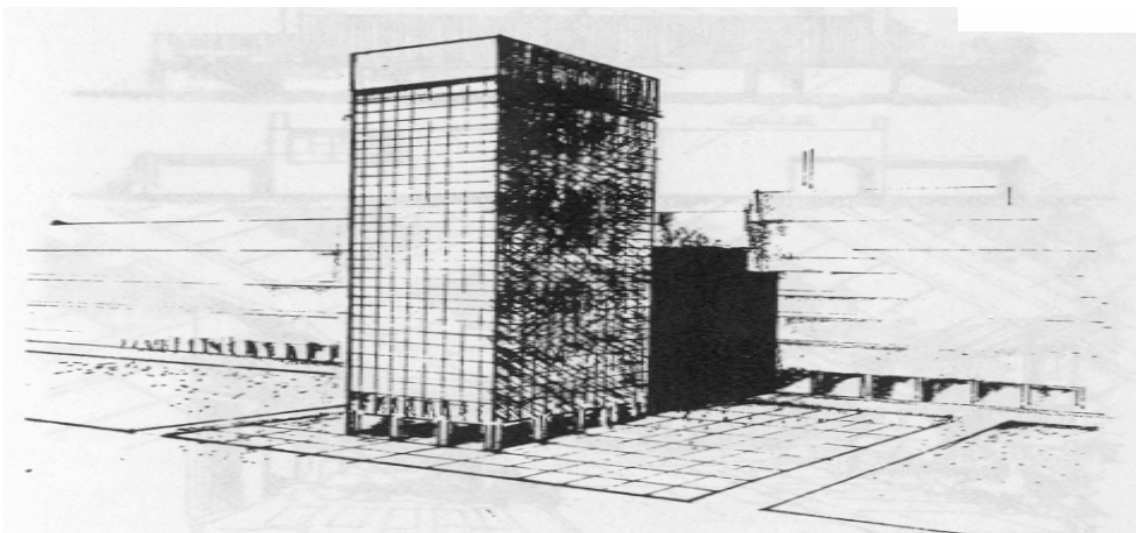
Para las reservas dotacionales destinadas a diferentes equipamientos públicos, se prevén en esta actuación dos grandes manzanas DD-1 y DT-2. Su localización se dispone en el centro de la actuación. Con respecto a las ordenaciones volumétricas concretas, al no consumir aprovechamiento lucrativo, su disposición será libre dentro de la manzana. En cualquier caso, se tratara de edificaciones aisladas, del tipo de bloque abierto o similar, y responderán al programa de necesidades y uso concreto al que se les destine.

Los esquemas y ejemplos que acompañan al texto, son algunas de las múltiples soluciones formales que la ordenación puede acoger, que en ningún

caso son vinculantes, pero sí ejemplos validos capaces dentro de la ordenación propuesta.



Manzana cerrada hueca



*Edificación aislada exenta, tipología de*

## 1.9.- DESCRIPCION DE LA RED VIARIA

Entendiendo como red viaria el conjunto sistemático de vías dispuesto con objetivos de enlace y que resuelve en la ciudad o el sector , los aspectos de penetración, traslado, distribución, acceso y delimitación.

La disposición de la estructura viaria, responde a los siguientes objetivos:

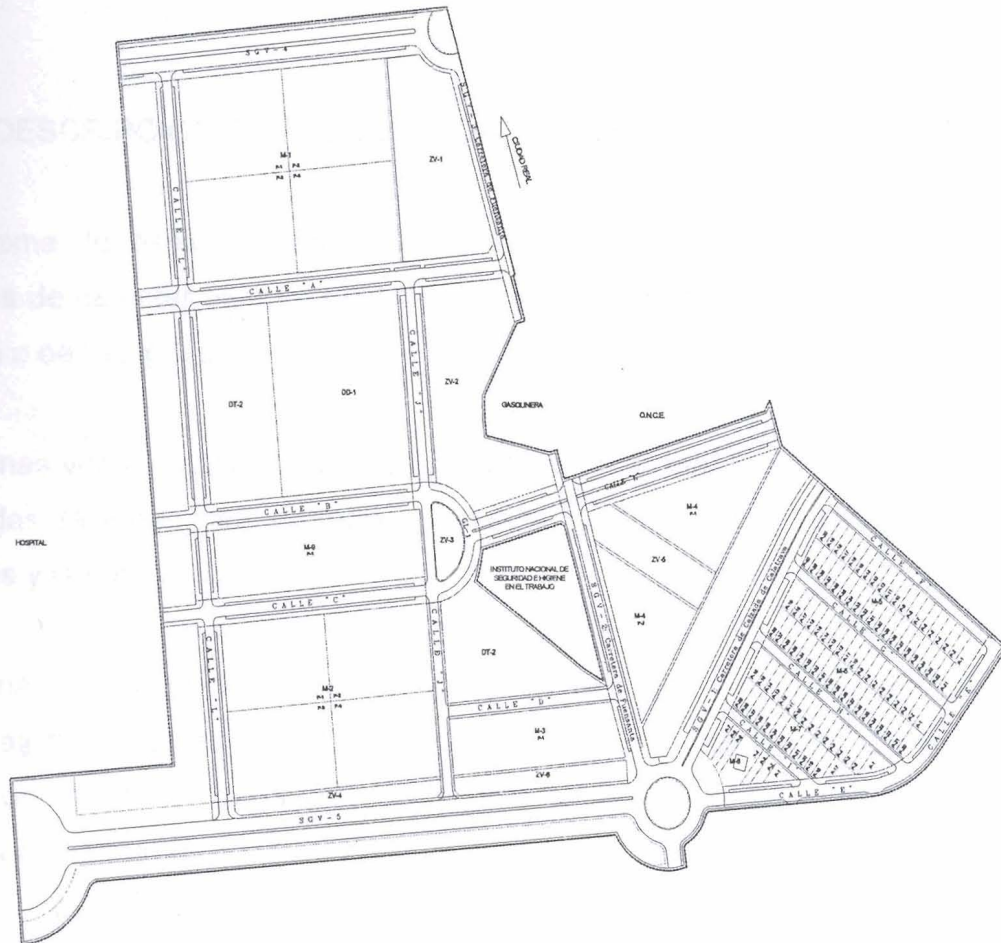
A.- Garantizar la conexión del sector con la red arterial exterior, con el resto de Ciudad Real y con el nuevo tejido urbano propuesto.

B.- Resolver la accesibilidad a los diferentes usos y actividades concretas que se prevén y se proponen en el desarrollo de esta nueva actuación

C.- Facilitar y resolver de forma clara el acceso y la comunicación con el nuevo hospital, como elemento este fundamental en la trama urbana de la ciudad, resolviendo los diferentes flujos de tráfico que su puesta en servicio producirá.

La disposición y dimensión del viario rodado prevé una reserva de 1020 plazas de aparcamientos anejos a la vía pública.

En resumen, la propuesta presentada plantea una red racionalizada y orgánica de vías de tráfico, adecuadamente dimensionada y estratégicamente jerarquizadas, que satisfacen las necesidades circulatorias propias que la nueva actuación genera y que resuelve la conexión de los sectores limítrofes con este y con el hospital.



Elementos de la red viaria.

## 1.10.- DESCRIPCION DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

El sistema de espacios libres del sector esta constituido por los espacios urbanos de carácter abierto, destinado al peatón. Podrán ser a su vez, de uso publico o de uso privado.

Las zonas verdes son cualquier espacio libre en el que predominan las áreas plantadas de vegetación, correspondiendo en general a lo que se conoce como parques y jardines.

Las zonas verdes se disponen con el criterio de concentrarlas al máximo, para de esta forma tener grandes masas de zonas verde en el centro de la actuación. Así tenemos la ZV-1 y ZV-2, que absorbiendo la irregularidad del sector produce un colchón de zona verde entre la carretera de Fuensanta y las parcelas residenciales. De la misma forma la ZV-2, de una superficie de 11416,72 m<sup>2</sup>., rodea la estación de servicio exterior al sector pero que irrumpen en él. Esta zona verde planteada frente a la parcela dotacional DT-1, esta al servicio del equipamiento dotacional así como por su situación estratégica al servicio de todo el sector.

Existen otras dos zonas verdes la ZV-4 y ZV-5, la primera con una vocación de protección de las parcelas existentes en la manzana 2, separándolas del sistema general viario que prevé el plan general. Esta zona tiene una abertura visual al norte a lo largo del vial "J", garantizando la unión visual de las zonas verdes, a la vez que con un tratamiento de arbolado en los viales permitirá una mejor transición entre las zonas verdes.

La ZV-5, que divide a la manzana nº4 en dos, tiene como objeto la unión del sistema general de espacio libre paralelo a la carretera de Calzada de Calatrava, con las zonas verdes ZV-2 y esta con la ZV-1, de esta forma se



puede realizar un recorrido peatonal que partiendo de la manzana de las viviendas unifamiliares se pueda conectar con las grandes zonas verdes, por supuesto con la necesidad de atravesar los viales correspondientes.

En lo referente al diseño de estas zonas verdes, será el proyecto de urbanización en el que se definan las diferentes especies vegetales que conformaran las zonas verdes, así como el tratamiento de suelos de estas zonas y su mobiliario urbano.

A efectos del cumplimiento de los estándares que la LOTAU exige para zonas verdes, solamente contabilizaran las ZV-1, ZV-2, ZV-4 y ZV-5.

Aparte de lo anteriormente descrito, en cada parcela edificable se aseguran unos espacios libres privados dentro de cada parcela, que como se describirá en las ordenanzas no podrán ser ocupados por la edificación.

#### 1.11. -JUSTIFICACION DE LOS ESTANDARES DOTACIONALES.

Se justifica en este apartado el holgado cumplimiento de los estándares mínimos que la LOTAU establece. La actuación genera excelentes espacios públicos destinados a Zonas verdes y Equipamientos, de cesión gratuita al Ayuntamiento, perfectamente urbanizados, para su destino a satisfacer las demandas necesarias.

Para posibilitar esta oferta, el plan parcial procede al ajuste máximo de sus márgenes de rentabilidad, administrando los parámetros urbanísticos del plan vigente y las nuevas determinaciones que proporciona la LOTAU, todo ello sin llevar a cabo incrementos de edificabilidad, que cuando superan los máximos admisibles, redundan en una sensible pérdida de calidad ambiental y, en definitiva, de la calidad de vida de sus ciudadanos.

El art. 31 de la LOTAU, establece los estándares mínimos de calidad urbana de preceptiva observancia por los planes. Concretamente en el apartado b) del artículo dice textualmente:

*“-Con destino específico de zonas verdes: el diez por ciento de la superficie total ordenada, si la edificabilidad es inferior a 6000 m2. Construibles por hectárea; y dieciocho metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación, si la edificabilidad es superior a la precedente.*

*-Con destino a la implantación de otras dotaciones: veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación.”*

Superficie edificable residencial.....140.000,00 m2 t.

Cesión de zonas verdes (10% superficie sector).....30206,17 m2.s.

Cesión equipamiento dotacional (20 m2./100 m2 edificados).....28.000,00 m2.s.

El Plan Parcial establece las siguientes reservas:

Zonas verdes computables, ZV-1, ZV-2, ZV-3, ZV-4, ZV-5,ZV-6...30.710,88 m2.s.

Reservas dotacionales DT-1, DD-1 y DT-2.....33.383,27 m2.s.

Total cesiones espacios libres y dotacionales .....64094,15 m2.s.

Como consecuencia de lo anterior la dotaciones creadas por esta actuación exceden de las mínimas exigidas en 5887,98 m2., Lo que supone 10,11% sobre las reservas mínimas fijadas por la LOTAU.

La Disposición Transitoria Tercera de la LOTAU, remite al anexo del Reglamento de Planeamiento a fin de dimensionar las reservas dotacionales de uso escolar, estableciendo 10 m<sup>2</sup>.s por vivienda para EGB, lo anterior se considera en la parcela DD-1, con una superficie de 16860 m<sup>2</sup>., es suficiente para acoger la superficie solicitada, siendo criterio del redactor del plan parcial dar la posibilidad al Ayuntamiento para que dentro de la parcela DT-2 y DD-1 disponga el uso escolar según las necesidades que surjan en el futuro, ya que lo exigido por el anexo al RPU es de 10x1405= 14050 m<sup>2</sup>.

No obstante se ubica el equipamiento docente según indicaciones municipales.

## ESTANDARES DOTACIONALES

|                               | ORDENACIÓN<br>INDICATIVA<br>DEL PGOU | LOTAU    | PLAN<br>PARCIAL | % aumento Plan<br>Parcial. sobre<br>mínimos |
|-------------------------------|--------------------------------------|----------|-----------------|---|
| <b>Zona Verde</b>             | 34123.58                             | 30206,17 | 30710.88        | <b>1,67%</b>                                |
| <b>Dotacional<br/>publico</b> | 30981.09                             | 28000,00 | 33383,00        | <b>18,82%</b>                               |
| <b>Total</b>                  |                                      | 58206,00 | 64094,15        | <b>10,11%</b>                               |

## CUADRO COMPARATIVO

|  | <b>ORDENACIÓN<br/>INDICATIVA<br/>DEL PGOU</b> | <b>LOTAU</b> | <b>PLAN<br/>PARCIAL</b> | <b>% aumento Plan<br/>Parcial. sobre<br/>mínimos de<br/>LOTAU</b> |
|--|---|--------------|-------------------------|---|
| <b>Suelo residencial<br/>y Dotacional<br/>privado<br/>compatible</b> | 110549.89                                     |              | 103041.07               |   |
| <b>Zona Verde<br/>Sistema local</b>                                  | 34123.58                                      | 30206.17     | 30711.00                | <b>1.67%</b>  |
| <b>Dotacional<br/>Publico</b>  | 30981.09                                      | 28000,00     | 33383.00                | <b>18,82%</b>   |
| <b>Sistema local<br/>viario</b>                                      | 57332.36                                      |              | 65817.93                |   |
| <b>Sistema general<br/>espacios libres</b>                           | 32320.25                                      |              | 32565                   |   |
| <b>Sistema general<br/>viario</b>                                    | 27435.00                                      |              | 27435.00                |   |
| <b>SSGG viario<br/>existente</b>                                     | 9109.00                                       |              | 9109.00                 |   |
| <b>Total</b>   | <b>302062.00</b>                              | 58006,17     | 302062.00               | <b>10,11%</b>   |

Enero de 2001

Antonio Lopez-Mateos Orantos  
ARQUITECTO

## **2.- NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS**

### **2.1.- INTRODUCCION**

### **2.2.- CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO**

### **2.3.- SUPERFICIES DE SUELO Y EDIFICABLE**

### **2.4.- PRODUCTO INMOBILIARIO RESULTANTE**

### **2.5. - SUPERFICIES EDIFICABLES POR USOS**

### **2.6. - SUPERFICIE DE SUELO POR USOS**

### **2.7 RESUMEN DE MANZANAS**

## **3. ORDENANZAS**

### **3.1.- PARCELACIONES**

### **3.2.- NORMAS DE EDIFICACION**

3.2.1.-Condiciones técnicas de las obras con relación a la vía publica.

3.2.2.-Condiciones higiénicas de la edificación.

3.2.3.- Condiciones estéticas.

3.2.4.- Tratamiento y uso de los espacios no edificados.

### **3.3.- ORDENANZA ESPECIFICA DE LAS MANZANAS M-1, M-2, M-3 Y M-4.**

a.- Condiciones de uso:

b.- Condiciones de aprovechamiento:

b.1.- Ocupación:

b.2.- Altura :

b.3.- Superficie edificable.

b.4.- Vuelos:

### **3.4.- ORDENANZA ESPECIFICA DE LAS MANZANAS M-6, M-7, Y M-8.**

a.- Condiciones de uso:

b.- Condiciones de aprovechamiento:

b.1.- Ocupación:

b.2.- Altura :

b.3.- Superficie edificable.

b.4.-Alineacion:

b.5.- Ordenación de tipologías unifamiliares:

### **3.5.- ORDENANZA ESPECIFICA DE LA MANZANA M-5**

a.- Condiciones de uso:

b.- Condiciones de aprovechamiento:

b.1.- Ocupación:

b.2.- Altura :

b.3.- Superficie edificable.

b.4.-Alineacion:

b.5.- Ordenación de tipologías unifamiliares:

### **3.6.- ORDENANZA ESPECIFICA DE LAS MANZANAS M-9.**

a.- Condiciones de uso:

b.- Condiciones de aprovechamiento:

b.1.- Ocupación:

b.2.- Altura :

b.3.- Superficie edificable.

b.4.- Vuelos:

### **3.7.-REGULACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS**

### **3.8.-DISPOSICIÓN FINAL**

## **2.- NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS**

### **2.1.- INTRODUCCION**

Se recogen en este apartado, las ordenanzas específicas que deben regir en la formalización de los edificios que integran la ordenación pormenorizada de este Plan Parcial y en concreto su ordenación volumétrica y su situación relativa dentro de cada parcela los efectos del art.26-2-b de la LOTAU, donde se combinarán definiciones propias con otras existentes en el planeamiento general.

En consecuencia, las ordenanzas que se dictan en este capítulo, para el caso de regular la ordenación volumétrica propuesta, prevalecerán sobre las vigentes en el Plan General en cuanto contradigan lo que en ellas se especifica. El resto de las establecidas en el Plan General permanecerán en vigor y regularan las determinaciones no contempladas en estas ordenanzas particulares.

De acuerdo a las nuevas determinaciones jurídico-urbanísticas, pasamos a exponer los parámetros urbanísticos fundamentales que deben regular la propuesta que se presenta.

### **2.2.- CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO**

Pasamos ahora a definir el Aprovechamiento Tipo del Sector A-HERR que complementa, tal como hemos señalado anteriormente, las determinaciones jurídico-normativas establecidas en el vigente Plan General de Ordenación para este suelo no programado.

La ficha del Plan General establece que será el PAU correspondiente quien deberá señalar el AT del sector, tomando como referencia la edificabilidad máxima indicada.

Sin perjuicio que el PGOU remitía los derogados Programas de Actuación Urbanística de la legislación estatal cuya coincidencia de siglas con los vigentes Programas de Actuación Urbanizadora podría inducir a confusión, en ambos casos resulta necesaria la determinación del AT:

Por otro lado, el régimen transitorio de la LOTAU establece que deberá aplicarse desde su entrada en vigor, el régimen urbanístico del suelo urbano y urbanizable. En consecuencia el cálculo del AT deberá realizarse sobre de los requisitos que la LOTAU establece.

En este sentido el art.71-2 de la ley autonómica establece lo siguiente: *“2. Para calcular el aprovechamiento tipo se dividirá el aprovechamiento urbanístico total del área de reparto entre la superficie de esta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino”*.

Por otro lado el art.70 de la misma ley prescribe que las áreas de reparto en suelo urbanizable debe comprender, como mínimo un sector completo. Lógicamente, al tratarse de un Sector de SUNP del plan de ordenación vigente de Ciudad Real, sus determinaciones jurídicas se refieren a su propio ámbito espacial sintieren que remitirse a ámbitos sectoriales múltiples como ocurre en el urbanizable programado en cualquiera de los dos cuatrienios en que se



dividía el, ya no vigente, Programa de Actuación del Plan General. En consecuencia, tanto por el régimen ordinario de Plan General como por el nuevo régimen establecido por la LOTAU, el área de reparto de aplicación al cálculo del AT será el de la superficie total del Sector A\_HERR, es decir 302062 m<sup>2</sup>.

La segunda variable superficial a determinar es la correspondiente al terreno dotacional público existente ya afectado a su destino. En este sentido existen dentro del ámbito, usos viarios públicos cuya superficie alcanza los 18898,32 m<sup>2</sup>.s. lo que implica que la superficie de suelo a los efectos del cálculo del AT será de  $< 302062 \text{ m}^2.\text{s.} - 9109 \text{ m}^2.\text{s.} = 292953 \text{ m}^2.\text{s.} >$

Por otro lado el aprovechamiento lucrativo total del sector viene dado por la edificabilidad máxima que atribuye el Plan General. En concreto 140000 m<sup>2</sup>.t., añadiendo que se tomara como referencia, lo que parece indicar la posibilidad de su alteración. No obstante se considera adecuada la edificabilidad propuesta, aunque por ministerio de la LOTAU y su agilidad burocrática pudiera haberse incrementado. Por lo que la edificabilidad indicada constituirá el numerados que defina el cálculo de AT.

$$\text{AT} = 140000 \text{ m}^2.\text{t} / 292953 \text{ m}^2.\text{s} = 0,477892 \text{ m}^2.\text{t}/\text{m}^2.\text{s}$$

Sobre esta base se llevara a cabo la redistribución del aprovechamiento entre los agentes intervinientes en el proceso urbanizador, Ayuntamiento, Propietarios y Urbanizador.

En este sentido la distribución será la siguiente:

|              |  |                          |
|--------------|--|--------------------------|
| Ayuntamiento | 10% AT   | 14000 m2.t (urbanizados) |
| Propietarios | 90% AT   | 126000 m2.t              |
| Urbanizador  | A determinar en la proposición juridico-administrativa que acompañara a este Plan Parcial. |                          |

Al existir en este plan parcial diferentes usos pormenorizados, residencial plurifamiliar, residencial unifamiliar y comercial/terciario, que presentan diferentes valores económicos en el mercado lo que conlleva aprovechamientos económicos diferentes, aunque sus edificabilidades fuesen iguales.

Para homogeneizar estos diferentes productos inmobiliarios, garantizando la equidistribución de los beneficios y cargas, se realiza mediante la aplicación a cada uso de coeficientes correctos o de homogeneización que compensen la diferencia de valor con mayor o menor atribución de aprovechamiento privativo al titular del suelo correspondiente.

Para el caso que nos ocupa, la falta regulación en el estor de coeficientes específicos para la actuación, los que el Plan General presenta para el SU y el SUP, no serian aplicables al SUNP, por tanto será de aplicación lo preceptuado en el art.72-2 de la LOTAU “ *a falta de coeficientes diferenciados se utilizaran los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de los coeficientes debe perseguir*”.

Por consiguiente se considera que en el momento de la formulación del Proyecto de Reparcelacion deberán aplicarse los valores de repercusión que en ese momento se justifiquen con lo cual se optimizara el resultado equidistributivo perseguido.

### 2.3.- SUPERFICIES DE SUELO Y EDIFICABLE

- Superficie de la actuación.....302.062 m2.
- Superficie edificable máxima.....140.000 m2.
- Edificabilidad media del sector..... 0,46348 m2/m2
- Número máximo de viviendas.....1405 viv.

### 2.4.- PRODUCTO INMOBILIARIO RESULTANTE

- Uso principal.....Residencial plurifamiliar
- Usos compatibles.....Residencial unifamiliar, Comercial, Terciario, Dotacional ( y los compatibles a estos) .
- Número máximo de viviendas.....1405 viviendas.
- Densidad máxima.....46,51 viv/Ha.
- Número de plantas.....5+ático y 2+1.

### 2.5. - SUPERFICIES EDIFICABLES POR USOS

- Residencial plurifamiliar.....112864,96 m2.t.
- Residencial unifamiliar..... 19635,10 m2.t.
- Terciario-Comercial(compatible con residencial plurifamiliar).....7500,00 m2.t.

### 2.6. - SUPERFICIE DE SUELO POR USOS

|   |                      |
|---|----------------------|
| -Parcelas de uso residencial plurifamiliar.....           | 69305,76 m2.         |
| -Parcelas de uso residencial unifamiliar.....             | 24257,79 m2.         |
| -Parcelas uso terciario comercial.....                    | 9477,52 m2.          |
| <b>Total suelo privativo.....</b>                         | <b>103041,07 m2.</b> |
| <br>  |                      |
| -Parcelas zona verde.....                                 | 30711.00 m2.         |
| -Parcelas equipamiento dotacional.....                    | 33383,00 m2.         |
| -Superficie de viario.....                                | 65817,70 m2.         |
| <b>Total suelo de cesiones.....</b>                       | <b>129911.85 m2.</b> |
| <br>  |                      |
| Total superficie de la actuación sin sistemas generales.. | 232986,92 m2.        |

## 2.7 RESUMEN DE MANZANAS

A continuación se expone un cuadro con las características de las parcelas, superficie, superficie edificable, edificabilidad resultante de cada parcela, altura máxima en número de plantas, número máximo de viviendas por parcela y uso principal.

# RESUMEN DE MANZANAS

| MANZANA<br>Nº        | PARCELA<br>Nº | SUPERFICIE<br>M2 | SUP.<br>EDIFICABLE M2 | NUMERO<br>MAXIMO DE<br>VIVIENDA | ALTURA<br>MAXIMA<br>nº plantas | USO         |
|----------------------|---------------|------------------|-----------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------|
| M-1                  |               |                  |                       |                                 |                                |             |
|                      | P-1           | 7062.575         | 11364.75              | 122                             | V+ATICO                        | RESIDENCIAL |
|                      | P-2           | 7062.575         | 11364.75              | 122                             | V+ATICO                        | RESIDENCIAL |
|                      | P-3           | 7062.575         | 11364.75              | 122                             | V+ATICO                        | RESIDENCIAL |
|                      | P-4           | 7062.575         | 11364.75              | 122                             | V+ATICO                        | RESIDENCIAL |
| <b>TOTAL<br/>M-1</b> | <b>4</b>      | <b>28250.30</b>  | <b>45459.00</b>       | <b>488</b>                      |                                |             |
| M-2                  |               |                  |                       |                                 |                                |             |
|                      | P-1           | 5969.015         | 9317                  | 100                             | V+ATICO                        | RESIDENCIAL |
|                      | P-2           | 5969.015         | 9317                  | 100                             | V+ATICO                        | RESIDENCIAL |
|                      | P-3           | 5969.015         | 9317                  | 100                             | V+ATICO                        | RESIDENCIAL |
|                      | P-4           | 5969.015         | 9317                  | 100                             | V+ATICO                        | RESIDENCIAL |
| <b>TOTAL<br/>M-2</b> | <b>4</b>      | <b>23876.06</b>  | <b>37268</b>          | <b>400</b>                      |                                |             |
| M-3                  |               |                  |                       |                                 |                                |             |
|                      | P-1           | 6399.12          | 9662.96               | 106                             | V+ATICO                        | RESIDENCIAL |
| <b>TOTAL<br/>M-3</b> | <b>1</b>      | <b>6399.12</b>   | <b>9662.96</b>        | <b>106</b>                      |                                |             |
| M-4                  |               |                  |                       |                                 |                                |             |
|                      | P-1           | 5742.72          | 10237.5               | 111                             | V+ATICO                        | RESIDENCIAL |
|                      | P-2           | 5037.56          | 10237.5               | 111                             | V+ATICO                        | RESIDENCIAL |
| <b>TOTAL<br/>M-4</b> | <b>2</b>      | <b>10780.28</b>  | <b>20475.00</b>       | <b>222</b>                      |                                |             |

|                                |      |                 |               |             |    |             |
|--------------------------------|------|-----------------|---------------|-------------|----|-------------|
| <b>TOTAL<br/>PLURIFAMILIAR</b> |      | <b>69305.76</b> | <b>112861</b> | <b>1216</b> |    |             |
| M-5                            | P-1  | 311.375         | 252.03        | 1           | II | RESIDENCIAL |
|                                | P-2  | 200.00          | 161.88        | 1           | II | RESIDENCIAL |
|                                | P-3  | 200.00          | 161.88        | 1           | II | RESIDENCIAL |
|                                | P-4  | 200.00          | 161.88        | 1           | II | RESIDENCIAL |
|                                | P-5  | 200.00          | 161.88        | 1           | II | RESIDENCIAL |
|                                | P-6  | 200.00          | 161.88        | 1           | II | RESIDENCIAL |
|                                | P-7  | 200.00          | 161.88        | 1           | II | RESIDENCIAL |
|                                | P-8  | 200.00          | 161.88        | 1           | II | RESIDENCIAL |
|                                | P-9  | 200.00          | 161.88        | 1           | II | RESIDENCIAL |
|                                | P-10 | 200.00          | 161.88        | 1           | II | RESIDENCIAL |
|                                | P-11 | 200.00          | 161.88        | 1           | II | RESIDENCIAL |
|                                | P-12 | 200.00          | 161.88        | 1           | II | RESIDENCIAL |
|                                | P-13 | 200.00          | 161.88        | 1           | II | RESIDENCIAL |
|                                | P-14 | 200.00          | 161.88        | 1           | II | RESIDENCIAL |
|                                | P-15 | 200.00          | 161.88        | 1           | II | RESIDENCIAL |
|                                | P-16 | 200.00          | 161.88        | 1           | II | RESIDENCIAL |
|                                | P-17 | 200.00          | 161.88        | 1           | II | RESIDENCIAL |
|                                | P-18 | 200.00          | 161.88        | 1           | II | RESIDENCIAL |
|                                | P-19 | 200.00          | 161.88        | 1           | II | RESIDENCIAL |
|                                | P-20 | 270.26          | 218.75        | 1           | II | RESIDENCIAL |
|                                | P-21 | 311.375         | 252.03        | 1           | II | RESIDENCIAL |
|                                | P-22 | 200.00          | 161.88        | 1           | II | RESIDENCIAL |
|                                | P-23 | 200.00          | 161.88        | 1           | II | RESIDENCIAL |
|                                | P-24 | 200.00          | 161.88        | 1           | II | RESIDENCIAL |

|              |           |                |                |           |    |             |
|--------------|-----------|----------------|----------------|-----------|----|-------------|
|              | P-25      | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|              | P-26      | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|              | P-27      | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|              | P-28      | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|              | P-29      | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|              | P-30      | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|              | P-31      | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|              | P-32      | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|              | P-33      | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|              | P-34      | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|              | P-35      | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|              | P-36      | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|              | P-37      | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|              | P-38      | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|              | P-39      | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|              | P-40      | 204.430        | 165.46         | 1         | II | RESIDENCIAL |
| <b>TOTAL</b> | <b>40</b> | <b>8297.44</b> | <b>6715.94</b> | <b>40</b> |    |             |
| <b>M-5</b>   |           |                |                |           |    |             |
|              |           |                |                |           |    |             |
|              |           |                |                |           |    |             |
| M-6          | P-1       | 311.375        | 253.06         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|              | P-2       | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|              | P-3       | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|              | P-4       | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|              | P-5       | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|              | P-6       | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|              | P-7       | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|              | P-8       | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|              | P-9       | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |

|  |      |         |        |   |    |             |
|--|------|---------|--------|---|----|-------------|
|  | P-10 | 200.00  | 161.88 | 1 | II | RESIDENCIAL |
|  | P-11 | 200.00  | 161.88 | 1 | II | RESIDENCIAL |
|  | P-12 | 200.00  | 161.88 | 1 | II | RESIDENCIAL |
|  | P-13 | 200.00  | 161.88 | 1 | II | RESIDENCIAL |
|  | P-14 | 200.00  | 161.88 | 1 | II | RESIDENCIAL |
|  | P-15 | 200.00  | 161.88 | 1 | II | RESIDENCIAL |
|  | P-16 | 200.00  | 161.88 | 1 | II | RESIDENCIAL |
|  | P-17 | 200.00  | 161.88 | 1 | II | RESIDENCIAL |
|  | P-18 | 200.00  | 161.88 | 1 | II | RESIDENCIAL |
|  | P-19 | 285.19  | 230.83 | 1 | II | RESIDENCIAL |
|  | P-20 | 284.995 | 230.67 | 1 | II | RESIDENCIAL |
|  | P-21 | 200.00  | 161.88 | 1 | II | RESIDENCIAL |
|  | P-22 | 200.00  | 161.88 | 1 | II | RESIDENCIAL |
|  | P-23 | 200.00  | 161.88 | 1 | II | RESIDENCIAL |
|  | P-24 | 200.00  | 161.88 | 1 | II | RESIDENCIAL |
|  | P-25 | 200.00  | 161.88 | 1 | II | RESIDENCIAL |
|  | P-26 | 200.00  | 161.88 | 1 | II | RESIDENCIAL |
|  | P-27 | 200.00  | 161.88 | 1 | II | RESIDENCIAL |
|  | P-28 | 200.00  | 161.88 | 1 | II | RESIDENCIAL |
|  | P-29 | 200.00  | 161.88 | 1 | II | RESIDENCIAL |
|  | P-30 | 200.00  | 161.88 | 1 | II | RESIDENCIAL |
|  | P-31 | 200.00  | 161.88 | 1 | II | RESIDENCIAL |
|  | P-32 | 200.00  | 161.88 | 1 | II | RESIDENCIAL |
|  | P-33 | 200.00  | 161.88 | 1 | II | RESIDENCIAL |
|  | P-34 | 200.00  | 161.88 | 1 | II | RESIDENCIAL |
|  | P-35 | 200.00  | 161.88 | 1 | II | RESIDENCIAL |
|  | P-36 | 200.00  | 161.88 | 1 | II | RESIDENCIAL |
|  | P-37 | 200.00  | 161.88 | 1 | II | RESIDENCIAL |



|                      |           |                |                |           |    |             |
|----------------------|-----------|----------------|----------------|-----------|----|-------------|
|                      | P-38      | 200.06         | 161.93         | 1         | II | RESIDENCIAL |
| <b>TOTAL<br/>M-6</b> | <b>38</b> | <b>7881.62</b> | <b>6380.41</b> | <b>38</b> |    |             |
|                      |           |                |                |           |    |             |
|                      |           |                |                |           |    |             |
| M-7                  | P-1       | 278.04         | 225.04         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|                      | P-2       | 202.19         | 163.65         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|                      | P-3       | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|                      | P-4       | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|                      | P-5       | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|                      | P-6       | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|                      | P-7       | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|                      | P-8       | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|                      | P-9       | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|                      | P-10      | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|                      | P-11      | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|                      | P-12      | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|                      | P-13      | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|                      | P-14      | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|                      | P-15      | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|                      | P-16      | 285.19         | 230.83         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|                      | P-17      | 225.29         | 182.35         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|                      | P-18      | 212.43         | 171.94         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|                      | P-19      | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|                      | P-20      | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|                      | P-21      | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|                      | P-22      | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|                      | P-23      | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |
|                      | P-24      | 200.00         | 161.88         | 1         | II | RESIDENCIAL |

|                                   |           |                 |                 |            |         |                       |
|-----------------------------------|-----------|-----------------|-----------------|------------|---------|-----------------------|
|                                   | P-25      | 200.00          | 161.88          | 1          | II      | RESIDENCIAL           |
|                                   | P-26      | 200.00          | 161.88          | 1          | II      | RESIDENCIAL           |
|                                   | P-27      | 200.00          | 161.88          | 1          | II      | RESIDENCIAL           |
|                                   | P-28      | 200.00          | 161.88          | 1          | II      | RESIDENCIAL           |
|                                   | P-29      | 200.06          | 161.93          | 1          | II      | RESIDENCIAL           |
| <b>TOTAL<br/>M-7</b>              | <b>29</b> | <b>6003.20</b>  | <b>4858.98</b>  | <b>29</b>  |         |                       |
|                                   |           |                 |                 |            |         |                       |
| M-8                               | P-1       | 223.98          | 181.29          |            | II      | RESIDENCIAL           |
|                                   | P-2       | 204.17          | 165.25          |            | II      | RESIDENCIAL           |
|                                   | P-3       | 200.37          | 162.18          |            | II      | RESIDENCIAL           |
|                                   | P-4       | 794.17          | 642.80          |            | II      | RESIDENCIAL           |
|                                   | P-5       | 225.43          | 182.30          |            | II      | RESIDENCIAL           |
|                                   | P-6       | 213.19          | 172.55          |            | II      | RESIDENCIAL           |
|                                   | P-7       | 214.22          | 173.39          |            | II      | RESIDENCIAL           |
| <b>TOTAL<br/>M-8</b>              | <b>7</b>  | <b>2075.53</b>  | <b>1679.76</b>  | <b>7</b>   |         |                       |
|                                   |           |                 |                 |            |         |                       |
| <b>TOTAL<br/>UNIFA<br/>MILIAR</b> |           | <b>24257.79</b> | <b>19635.10</b> | <b>114</b> |         |                       |
|                                   |           |                 |                 |            |         |                       |
| M-9                               | P-1       | 9477.52         | 7500.00         | 75         | V+ATICO | DOTACIONAL<br>PRIVADO |
|                                   | <b>1</b>  | <b>9477.52</b>  | <b>7500.00</b>  | <b>75</b>  |         |                       |
| <b>TOTAL<br/>M-9</b>              |           | <b>9477.52</b>  | <b>7500.00</b>  | <b>75</b>  |         |                       |
| <b>TOTAL</b>                      |           |                 |                 |            |         |                       |

|                     |                      |                         |                         |                    |  |            |
|---------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------|--|------------|
| <b>DOTACIONAL</b>   |                      |                         |                         |                    |  |            |
| <b><u>TOTAL</u></b> | <b><u>126</u></b>    | <b><u>103041,07</u></b> | <b><u>140000,00</u></b> | <b><u>1405</u></b> |  |            |
|                     |                      |                         |                         |                    |  |            |
|                     | ZV-1                 | 10139.64                |                         |                    |  | ZONA VERDE |
|                     | ZV-2                 | 11416,72                |                         |                    |  | ZONA VERDE |
|                     | ZV-3                 | 1194.16                 |                         |                    |  | ZONA VERDE |
|                     | ZV-4                 | 2292.94                 |                         |                    |  | ZONA VERDE |
|                     | ZV-5                 | 3416.84                 |                         |                    |  | ZONA VERDE |
|                     | ZV-6                 | 2250.70                 |                         |                    |  | ZONA VERDE |
|                     | <b><u>TOTAL</u></b>  | <b><u>30711</u></b>     |                         |                    |  |            |
|                     |                      |                         |                         |                    |  |            |
|                     |                      |                         |                         |                    |  |            |
|                     | DD-1                 | 16860                   |                         |                    |  | EDUCATIVO  |
|                     | DT-2                 | 16523                   |                         |                    |  | DOTACIONAL |
|                     | <b><u>TOTAL</u></b>  | <b><u>33383</u></b>     |                         |                    |  |            |
|                     |                      |                         |                         |                    |  |            |
|                     | SISTEMA LOCAL VIARIO | 65817.93                |                         |                    |  | VIARIO     |
|                     |                      |                         |                         |                    |  |            |
|                     | SSGG ESPACIOS LIBRES | 32565                   |                         |                    |  | ZONA VERDE |
|                     |                      |                         |                         |                    |  |            |

|  |                                 |                      |  |  |  |        |
|--|---------------------------------|----------------------|--|--|--|--------|
|  | SSGG<br>VIARIO                  | 27435                |  |  |  | VIARIO |
|  | SSGG<br>VIARIO<br>EXIST<br>ENTE | 9109.00              |  |  |  | VIARIO |
|  | <b><u>TOTAL</u></b>             | <b><u>302062</u></b> |  |  |  |        |
|  |                                 |                      |  |  |  |        |

### 3. ORDENANZAS

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

El presente Plan Parcial huye del esquema habitual en este tipo de documentación de presentación en el que se realiza un apartado de terminología de conceptos, por entender que aunque sea reiterativo, es preferible explicar el significado de los términos en el momento de su utilización.

#### 3.1.- PARCELACIONES

A los efectos de parcelación se consideraran parcelas mínimas las que siguen:

Para uso residencial unifamiliar : cada una de las parcelas relacionadas en este Plan Parcial tendrán la consideración de mínimas. No obstante lo anterior, podrán realizarse operaciones de agrupación, segregación y división, siempre que en dichas operaciones no se den como resultado parcelas inferiores a

200,00 m<sup>2</sup>.s., y el número de viviendas que se edifiquen no supere el establecido para las parcelas primitivas de este Plan Parcial.

Para uso residencial plurifamiliar: en este uso, y debido a los numerosos propietarios del sector, para facilitar los posteriores ejercicios de gestión y distribución, no se fijara parcela mínima, siendo el Proyecto de Reparcelación correspondiente el que fije la parcela mínima, con la condición que garantizara la cabida de un bloque plurifamiliar con un núcleo de escaleras que sirvan a dos viviendas por planta como mínimo, garantizando a la vez la correcta separación de los diferentes bloques, con una separación mínima de la media de las alturas de los bloques incluido vuelos, no se permitirán las medianeras vistas, no se podrá modificar la ocupación en planta de cada parcela según el plano O-8 del Plan Parcial. Si la parcelación fuese acompañada de un Estudio de Detalle en el que se definan los bloques a edificar, estos aún siendo de parcelas resultantes diferentes podrán adosarse. Así mismo dos propietarios colindantes, mediante un estudio de detalle podrán ordenar sus parcelas adosando las edificaciones, garantizándose de esta forma la no aparición de medianeras vistas.

Para uso terciario/comercial: se fija una parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>.s., con la edificabilidad proporcional al total de la parcela.

### **3.2.- NORMAS DE EDIFICACION**

#### **3.2.1.-Condiciones técnicas de las obras con relación a la vía pública.**

En lo relacionado con este punto, las ordenanzas del presente Plan Parcial se remiten a lo especificado por las ordenanzas municipales de edificación de Ciudad Real, y a lo establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU.

### 3.2.2.-Condiciones higiénicas de la edificación.

Las condiciones higiénicas mínimas que deban cumplir las viviendas, serán aquellas que en cada momento estén establecidas para las viviendas de protección oficial o figura semejante que las sustituya.

Las condiciones higiénicas del resto de las edificaciones deberán ajustarse a las señaladas en la legislación vigente, reglamentaciones correspondientes y en la normativa de Plan General.

### 3.2.3.- Condiciones estéticas.

3.2.3.1.-Las condiciones estéticas que se imponen en este planeamiento se reducen simplemente a una llamada de atención al proyectista a fin de que se deje imbuir por la filosofía de la ordenación y los supuestos estéticos que lleva aparejado, de manera que sus soluciones de proyecto sirvan para obtener un conjunto residencial homogéneo, coherente, ordenado y bello.

3.2.3.2.-Las construcciones que se realicen por encima de la altura máxima reguladora, tales como chimeneas, casetones de escaleras, casetones de ascensores, etc..., habrán de diseñarse conjuntamente con las fachadas, de modo que materiales, proporciones, y aspectos en suma, resulten armónicos con el resto del edificio. La cubierta es la quinta fachada del edificio, con lo que esta definición conlleva.

3.2.3.3.-Se evitara las medianeras vistas y paramentos al descubierto, que en caso de aparecer por causas puntuales y motivadas, se tratarán como si de una fachada se tratara en cuanto a materiales, su disposición y calidad.

3.2.3.4.-Los cerramientos de parcela que puedan establecerse en las zonas no ocupadas por la edificación, deberán estar definidos en los proyectos arquitectónicos correspondientes objeto de informes municipal, con las siguientes características:

a.- La altura máxima será de 2,50 metros, no pudiendo sobrepasar ningún elemento esta altura.

b.- Se alternaran los huecos cerrados con rejas ornamentales, con los macizos de fabrica.

c.- Se fomentara la existencia de plantas en el trasdos del cerramiento, de manera que con el paso del tiempo formalicen la real separación entre lo publico y lo privado.

d.- En caso de cerramientos de grandes longitudes, mas de 12,00 m., podrá ejecutarse un cerramiento opaco en su totalidad con la condición de realizarse con materiales y composición acordes con la arquitectura de edificio que encierra.

e.- Sé prohíben expresamente los elementos disuasorios peligrosos, cristales rotos, electrificación de rejas, salientes en punta hacia el espacio exterior urbano.

f.- El barrido de puertas y cancelas no invadirá el espacio publico, así como ningún elemento del cerramiento podrá sobresalir de la alineación oficial, incluso las plantaciones vegetales las plantaciones vegetales.

3.2.4.- Tratamiento y uso de los espacios no edificados.

El uso de espacios libres y zonas verdes publicas permitirá usos como usos compatibles con él, los destinados a servicios de mantenimiento del sector y del sistema viario colindante, los destinados a juegos infantiles, kioscos y cuantos otras análogos a estos sean necesarios para el mejor funcionamiento de la zona, igualmente pistas deportivas descubiertas que no necesiten edificaciones de apoyo y usos deportivos con esas características, sendas y recorridos peatonales. El proyecto o pliego de condiciones, en su caso, que elabore el Ayuntamiento, será el documento que determine las condiciones de ocupación y uso definitivo de estas zonas públicas. En los espacios libres de titularidad privada, la regulación de usos será análoga expuesta en el párrafo anterior, si bien los hipotéticos servicios ubicados en ellas, serán los vinculados al funcionamiento del edificio, sin que en ningún caso la ocupación superará el 15% de la superficie de cada una de las zonas verdes correspondientes.

El proyecto de urbanización podrá establecer para las zonas de espacios libres públicos diferentes texturas y materiales en algunas zonas específicas al objeto de diferenciarlas del resto.

### **3.3.- ORDENANZA ESPECIFICA DE LAS MANZANAS M-1, M-2, M-3 Y M-4.**

a.- Condiciones de uso:

El uso predominante será el de residencial plurifamiliar.

Las compatibilidades de uso serán las establecidas en este Plan Parcial y por defecto las que establece el PGOU de Ciudad Real, caso de contradicción prevalecerá lo fijado en este documento.

Los patios y espacios libres de manzana podrán utilizarse para usos de esparcimiento, deportivos o comunitarios, pudiendo construirse las instalaciones necesarias para el ejercicio de estas actividades, así como los accesos de vehículos a sótanos o semisótanos, igualmente para el



aparcamiento en superficie de las plazas de aparcamiento necesarias que deban crearse en cada actuación.

b.- Condiciones de aprovechamiento:

Estas parcelas vienen definidas por una zona ocupable por la edificación y una zona libre de parcela, lo que garantiza dentro de cada manzana la conexión de sus espacios libres y la separación de las edificaciones. A los efectos de definir la vivienda como exterior, se considerará correcto que si una vivienda tiene estancias con fachada a estos espacios libres de parcela fijados tendrá la consideración de vivienda exterior, por ser estos de suficiente magnitud y estar conectados al espacio público urbano accesible.

b.1.- Ocupación:

Definida por la documentación gráfica plano O-8.

Podrán ser en planta del total de la zona ocupable, disponiéndose la edificación en esa zona a voluntad de la propiedad, pudiéndose ejecutar bloques aislados, bloques cerrados entorno a un patio de manzana, bloques compactos, en general cualquier tipología, sin que se superen los parámetros urbanísticos de aprovechamiento que definen cada parcela.

Las dimensiones de los bloques serán libres dentro de la zona de ocupación de parcela, no limitándose ni el fondo ni su longitud máxima.

El semisótano, sótano o sótanos podrán ocupar el 100% de la zona de la parcela ocupable por la edificación, de la zona libre de parcela los sótanos podrán ocupar el 100% de superficie. En ambos casos sin consumir edificabilidad.

En caso de ejecución de viviendas en planta baja, se permitirá que dichas viviendas tengan anexionadas un espacio, ajardinado o no, privado que permita proporcionar la necesaria privacidad a las viviendas de planta baja, creando así una tipología de vivienda dentro de la plurifamiliar en bloque.

b.2.- Altura :

La altura será de 5 plantas más ático.

El ático tendrán un retranqueos mínimo de 3,00 m. a la línea de fachada ( o distancia equivalente si existen vuelos), no teniéndose que retranquear a patios de luces en caso de que existiesen. Si la tipología produce un patio de manzana, el ático si deberá efectuar el retranqueo similar al de fachada. El ático tendrá una ocupación máxima del 60% de la superficie de la planta inmediatamente inferior. Los retranqueos de del ático dentro de un mismo edificio serán los mismos, o responderan a un modelo arquitectónico que justifique adecuadamente la diferencia.

No se autorizará la existencia de planta bajo cubierta.

El sótano podrá sobresalir 1,20 m. de la rasante sin computar edificabilidad, contado hasta la cara superior del forjado de suelo de planta baja.

En viviendas en planta baja en residencial plurifamiliar, su suelo podrá disponerse a 1,20 m. sobre la rasante o cota de referencia,(cara superior del forjado).

La altura de cornisa del edificio medido en metros, se obtendrá como suma de cada una de las plantas permitidas. A este efecto la altura máxima de la planta baja será de 4,20 m., y el resto de plantas 3,20 m., incluyendo sus correspondientes forjados, y en su caso la altura sobre rasante del semisotano.

b.3.- Superficie edificable.

Viene definida en los cuadros de este documento así como en la ficha de cada una de las parcela que se acompañan.

La edificabilidad neta de la parcela será el resultado de dividir la superficie edificable entre la superficie total de la parcela, a edificarse en la zona señalada al efecto.

Ello conforme a lo reflejado en los cuadros de la memoria, que se han transcrito del informe municipal.

b.4.- Vuelos:

En dimensión se estará en lo previsto en el Plan General, computando edificabilidad los vuelos cerrados, así como los vuelos abiertos y balcones. Igualmente las terrazas remetidas abiertas computaran el 100%.

**3.4.- ORDENANZA ESPECIFICA DE LAS MANZANAS M-5, M-6, M-7 Y M-8.**

a.- Condiciones de uso:

El uso predominante será el de residencial unifamiliar:

Las compatibilidades de uso serán las establecidas en este Plan Parcial y por defecto las que establece el PGOU de Ciudad Real, caso de contradicción prevalecerá lo fijado en este documento.

Los patios y espacios libres de manzana podrán utilizarse para usos de esparcimiento, deportivos, pudiendo construirse las instalaciones necesarias para el ejercicio de estas actividades, así como los accesos de vehículos a sótanos o semisótanos, igualmente para el aparcamiento en superficie de las plazas de aparcamiento necesarias que deban crearse en cada actuación.

b.- Condiciones de aprovechamiento:

Estas parcelas vienen definidas por una zona ocupable por la edificación y una zona libre de parcela.

b.1.- Ocupación:

Definida por la documentación gráfica plano O-8.

Podrán ser en planta del total de la zona ocupable, disponiéndose la edificación en esa zona a voluntad de la propiedad, sin que se superen los parámetros urbanísticos que definen cada parcela.

El semisotano, sótano o los sótanos podrán ocupar el 100% de la zona de la parcela ocupable por la edificación, de la zona libre de parcela los sótanos podrán ocupar el 100% de superficie. En ambos casos sin consumir edificabilidad.

b.2.- Altura :

La altura será de 2 plantas, mas una tercera con una superficie máxima del 50% de la planta inmediatamente inferior, y que consumirá edificabilidad. En este caso no se autorizará la existencia de planta bajo cubierta.

El sótano podrá sobresalir 1,40 m. de la rasante sin computar edificabilidad, contado hasta la cara superior del forjado de suelo de planta baja.

La altura libre mínima de la vivienda 2,50 m. de suelo a techo acabado.

b.3.- Superficie edificable.

Viene definida en los cuadros de este documento así como en la ficha de cada una de las parcela que se acompañan.

La edificabilidad neta de la parcela será el resultado de dividir la superficie edificable entre la superficie total de la parcela, a edificarse en la zona señalada al efecto.

Ello conforme a los cuadros de la memoria que se transcriben del informe municipal.

b.4.-Alineacion:

La edificación se retranqueará del frente de parcela una distancia mínima de 6,00 m.

Cuando una actuación se ejecute con un frente de manzana completo correspondiendo a un solo proyecto arquitectónico, podrá modificarse en mas o menos la dimensión del retranqueo con carácter obligatorio e igual para todas las parcelas del mismo frente.

b.5.- Ordenación de tipologías unifamiliares:

Podrán agruparse parcelas para la edificación de viviendas adosadas, aisladas.

### **3.6.- ORDENANZA ESPECIFICA DE LAS MANZANAS M-9.**

a.- Condiciones de uso:

El uso predominante será el de dotacional privado compatible con el residencial plurifamiliar.

Las compatibilidades de uso serán las establecidas en este Plan Parcial y por defecto las que establece el PGOU de Ciudad Real, caso de contradicción prevalecerá lo fijado en este documento.

Los patios y espacios libres de manzana podrán utilizarse para usos de esparcimiento, deportivos o comunitarios, pudiendo construirse las instalaciones necesarias para el ejercicio de estas actividades, así como los accesos de vehículos a sótanos o semisótanos, igualmente para el aparcamiento en superficie de las plazas de aparcamiento necesarias que deban crearse en cada actuación.

b.- Condiciones de aprovechamiento:

Esta parcela viene definida por una alineación exterior, pudiéndose situar las edificaciones con libre disposición dentro de la parcela según las necesidades de los edificios a construir.

b.1.- Ocupación:

La superficie ocupable en planta será como máximo 7500 m<sup>2</sup>., lo que implicaría la ejecución de una sola planta..

Se dispondrá la edificación en esa zona a voluntad de la propiedad, pudiéndose ejecutar bloques aislados, bloques cerrados entorno a un patio de manzana, bloques compactos, en general cualquier tipología, sin que se superen los parámetros urbanísticos que definen cada parcela.

Las dimensiones de los bloques serán libres dentro de la zona de ocupación de parcela, no limitándose ni el fondo ni su longitud máxima.

El semisótano, sótano o los sótanos podrán ocupar el 100% de la parcela sin consumir edificabilidad.

En caso de ejecución de viviendas en planta baja, se permitirá que dichas viviendas tengan anexionadas un espacio, ajardinado o no, privado que permita proporcionar la necesaria privacidad a las viviendas de planta baja, creando así una tipología de vivienda dentro de la plurifamiliar en bloque.

#### b.2.- Altura :

La altura será de 5 plantas más ático.

El ático tendrán un retranqueo mínimo de 3,00 m. a la línea de fachada( o distancia equivalente si existen vuelos), no teniéndose que retranquear a patios de luces en caso de que existiesen. Si la tipología produce un patio de manzana, el ático si deberá efectuar el retranqueo similar al de fachada. El ático tendrá una ocupación máxima del 60% de la superficie de la planta inmediatamente inferior. Los retranqueos del ático dentro de un mismo edificio serán los mismos, o responderan a un modelo arquitectonico que justifique adecuadamente la diferencia.

No se autorizará la planta bajo cubierta.

El sótano podrá sobresalir 1,20 m. de la rasante sin computar edificabilidad, contado hasta la cara superior del forjado de suelo de planta baja.

La altura libre mínima de la vivienda 2,55 m. de suelo a techo acabado.

En viviendas de planta baja en residencial plurifamiliar, su suelo se dispondrá como mínimo a 1,20 m. sobre la rasante o cota de referencia. ( cara superior del forjado).

La altura de cornisa del edificio medido en metros, se obtendrá como suma de cada una de las plantas permitidas. A este efecto la altura máxima de la planta baja será de 4,20 m., y el resto de plantas 3,20 m., incluyendo sus correspondientes forjados, y en su caso la altura sobre rasante del semisotano.

En lo referente a la altura de otros usos se estará en lo que determine el PGOU de Ciudad Real.

**b.3.- Superficie edificable.**

Viene definida en los cuadros de este documento así como en la ficha de la parcela que se acompañan.

La edificabilidad neta de la parcela será el resultado de dividir la superficie edificable entre la superficie total de la parcela, a edificarse en la zona señalada al efecto.

Ello conforme a lo reflejado en los cuadros de la memoria que se transcriben del informe municipal.

**b.4.- Vuelos:**

En dimensión se estará en lo previsto en el Plan General, computando edificabilidad los vuelos cerrados así como los vuelos abierto y balcones. Igualmente las terrazas remetidas abiertas computaran el 100%.

**3.7.-REGULACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS**

a.- El uso predominante en el sector es el de Residencial Plurifamiliar, resultando compatibles con él, los señalados en el Plan General vigente, y en concreto el Residencial Unifamiliar y Dotacional privado.

En general, existe una plena compatibilidad de usos sin limitación en cuanto a su situación dentro de la parcela o de la edificación, siendo permitidos todos los

usos posibles, salvo los que la legislación sectorial correspondiente no permita su implantación en las parcelas o edificaciones del presente plan parcial.

b.- Será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por cada vivienda y para el uso dotacional privado una cada 100 m<sup>2</sup>., construidos de zona de uso publico, estas plazas deberán crearse en el interior de las parcelas, pudiéndose ser cubiertas o no.

c.- Los usos dotacionales públicos, al no consumir aprovechamiento lucrativo, podrán disponer el volumen y morfología que resulten necesarios al programa funcional determinado por el uso específico que el destino final del equipamiento requiera.

### 3.8. DISPOSICIÓN FINAL

En lo no previsto en estas normas urbanísticas, se estará en lo dispuesto en el PGOU de Ciudad Real.

Enero de 2001.