

J. JAVIER RAMIREZ  
DE ARELLANO R.

ARQUITECTO

**INNOVACIÓN Nº 7 DEL PGOU DE CIUDAD REAL.**

**Propiedad: CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS DE MARÍA INMACULADA.**

**Situación: C/CABALLEROS Nº 10 DE CIUDAD REAL.**

**ARQUITECTO: JOSÉ JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado Nº:3545.**

C/Barcelona Nº4.

Bloque A-1 Bajo "C"

1 3 0 0 5 C I U D A D R E A L

Tfno: 926 231776

## INNOVACIÓN Nº 7 DEL PGOU DE CIUDAD REAL

DICIEMBRE 2006 (4)

### INNOVACIÓN Nº 7 DEL PGOU DE CIUDAD REAL PARA LA RECALIFICACIÓN DE UNA PARCELA SITUADA EN LA C/ CABALLEROS Nº 10, PASANDO DE USO DOTACIONAL PRIVADO POLIVALENTE A USO RESIDENCIAL DE VIVIENDAS LIBRES CON TIPOLOGÍA DE MANZANA CERRADA MC-2.

SITUACIÓN: C/ CABALLEROS Nº 10 DE CIUDAD REAL.

PROPIEDAD: CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS DE MARÍA INMACULADA.

ARQUITECTO: JOSÉ JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO.

COLEGIADO Nº: 3545 DEL C.O.A.C.M.

**INNOVACIÓN Nº 7 DEL PGOU DE CIUDAD REAL.**  
**Propiedad: CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS DE MARÍA INMACULADA.**  
**Situación: C/CABALLEROS Nº 10 DE CIUDAD REAL.**  
**ARQUITECTO: JOSÉ JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado Nº:3545.**

C/Barcelona Nº4.  
Bloque A-1 Bajo "C"  
1 3 0 0 5 C I U D A D R E A L  
Tfno: 926 231776

## **INDICE**

- ⇒ **1.- ANÁLISIS PREVIO. INTRODUCCIÓN.**
- ⇒ **2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**
  - **2.1.- Objeto de la Innovación Nº 7.**
  - **2.2.- Ámbito.**
  - **2.3.- Justificación de la oportunidad y conveniencia de esta modificación del plan general vigente.**
  - **2.4.- Justificación de la Modificación Propuesta.**
  - **2.5.- Justificación del Cumplimiento de los Artículos 39 y 40 del 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 (Tr-Lotau) y del Artículo 117 y Siguintes del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se Aprueba El Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 De Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Rp-Lotau).**
  - **2.6.- Afecciones.**
  - **2.7.- Naturaleza.**
  - **2.8.- Legislación y Normativa de Aplicación.**
  - **2.9.- Efectos de la Innovación del Plan General de Ciudad Real.**
  - **2.10.- Documentación de la Innovación del Plan General de Ciudad Real.**
  - **2.11.- Derechos y Deberes de los Propietarios del Suelo.**
- ⇒ **3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN CON ALTERNATIVA TÉCNICA**
  - **3.1.- Clasificación del Suelo.**
  - **3.2.- Calificación del Suelo.**
  - **3.3.- Condicionantes de la Innovación Nº 7.**
    - **3.3.1.- Edificabilidad Máxima De La Parcela.**
    - **3.3.2.- Número de Viviendas Previsto en la Parcela.**
    - **3.3.3.- Incidencia en el Planeamiento Aprobado de ésta Modificación (Artículos 24 Y 31 Del Tr-Lotau).**
  - **3.4.- Iniciativa, Promoción y Desarrollo de la Presente Innovación Nº 7 del PGOU De Ciudad Real.**
  - **3.5.- Iniciativa, Promoción y Desarrollo de la Presente Innovación Nº 7 del PGOU de Ciudad Real con Alternativa Técnica.**
  - **3.6.- Ejecución y Gestión de la Innovación Nº 7 del PGOU de Ciudad Real.**
- ⇒ **4.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

**INNOVACIÓN Nº 7 DEL PGOU DE CIUDAD REAL.**

**Propiedad: CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS DE MARÍA INMACULADA.**

**Situación: C/CABALLEROS Nº 10 DE CIUDAD REAL.**

**ARQUITECTO: JOSÉ JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado Nº:3545.**

C/Barcelona Nº4.

Bloque A-1 Bajo "C"

1 3 0 0 5 C I U D A D R E A L

Tfno: 926 231776

## **1.- ANÁLISIS PREVIO. INTRODUCCIÓN.**

Se redacta la presente Innovación del PGOU de Ciudad Real con el objetivo de Recalificar la Parcela situada en la Calle Caballeros Nº 10, perteneciente a la congregación de Religiosas de Maria Inmaculada, debido que dicha congregación quiere continuar con el cumplimiento de sus fines fundacionales de carácter asistencial. Por este motivo, se pretende la segregación de la parcela objeto de estudio (que inicialmente estaba incluida en todo el complejo que tienen en la zona) y enajenarla para poder sufragar los costos de una reforma en profundidad del resto de las instalaciones y poder seguir con la actividad social que realizan en la actualidad.

Tras varias reuniones con el equipo de gobierno de la ciudad, representados en su Alcalde y Concejal de Urbanismo, se ha visto claramente la insuficiencia económica de la congregación de religiosas para poder acometer las obras de rehabilitación, siendo este hecho lo que motiva la segregación y recalificación.

El modelo de Crecimiento Adoptado tiene como marco legal 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 6/98 del 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, así como los Reglamentos de Planeamiento y Gestión Urbanística.

Se pretende la Recalificación de la citada parcela, pasando de Uso Dotacional Privado Polivalente a Uso Residencial de Viviendas Libres con Tipología de Manzana Cerrada tipo MC-2. ya que es lo existente justo al lado (en su medianería derecha), de forma que se mantenga las mismas alturas y estructura de los edificios.

Las alturas permitidas serían de nuevo las mismas que al lado, es decir, Baja+3+Ático.

Las condiciones particulares de la edificación serían las de aplicación a la Manzana Cerrada de Tipo 2 (Título XI, Capítulo II del PGOU de Ciudad Real).

**INNOVACIÓN Nº 7 DEL PGOU DE CIUDAD REAL.**

**Propiedad: CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS DE MARÍA INMACULADA.**

**Situación: C/CABALLEROS Nº 10 DE CIUDAD REAL.**

**ARQUITECTO: JOSÉ JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado Nº:3545.**

C/Barcelona Nº4.  
Bloque A-1 Bajo "C"  
13005 CIUDAD REAL  
Tfno: 926 231776

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

### **2.1.- OBJETO DE LA INNOVACIÓN.**

Se redacta la presente Innovación del PGOU de Ciudad Real a petición de Isabel Vázquez Merchán en representación de las Religiosas de María Inmaculada.

Se pretende la Recalificación de la parcela situada en la Calle Caballeros Nº 10, pasando de Uso Dotacional Privado Polivalente a Uso Residencial de Viviendas Libres con Tipología de Manzana Cerrada tipo MC-2 ya que es lo existente justo al lado (en su medianería derecha), de forma que se mantenga las mismas alturas y estructura de los edificios.

Las alturas permitidas serían de nuevo las mismas que al lado, es decir, Baja+3+Ático.

Las condiciones particulares de la edificación serían las de aplicación a la Manzana Cerrada de Tipo 2 (Título XI, Capítulo II del PGOU de Ciudad Real).

Se redacta la presente Innovación Nº 7 como el instrumento de planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación detallada.

Asimismo se pretende dar una alternativa técnica con objeto de establecer las condiciones, parámetros y características de dicha recalificación, análisis e incidencia de dicha recalificación.

El Reglamento de Planeamiento en su artículo 120 (Condicionante para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística (OU)), concretamente en su artículo 120.1.a, establece las condiciones que hay que cumplir en los casos de aumento del aprovechamiento lucrativo.

**EL USO DEL SUELO PARA ESTA PARCELA PASA A SER RESIDENCIAL TIPO MC-2 CON VIVIENDAS LIBRES.**

### **2.2.- ÁMBITO.**

El área que comprende dicha innovación, superficies, propietario, etc., queda determinado en el plano nº 01 de la Innovación nº 7.

Se trata de una parcela del término municipal de CIUDAD REAL, cuyas superficies son las siguientes:



**INNOVACIÓN Nº 7 DEL PGOU DE CIUDAD REAL.**

**Propiedad: CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS DE MARÍA INMACULADA.**

**Situación: C/CABALLEROS Nº 10 DE CIUDAD REAL.**

**ARQUITECTO: JOSÉ JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado Nº:3545.**

C/Barcelona Nº4.  
Bloque A-1 Bajo "C"  
13005 CIUDAD REAL  
Tfno: 926 231776

Propietario: Congregación de Religiosas de Maria Inmaculada, CIF: Q-2800103J.  
Superficie Solar (antes de retranqueos por nuevas alineaciones): 500,94 m2s.  
Linderos: Frente a la C/ Caballeros Nº 10 en 22,85 metros.  
Derecha entrando con el nº 8 de la C/ Caballeros.  
Izquierda entrando con el resto de la finca matriz.  
Fondo con el resto de la finca matriz.

### **2.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE ESTA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL VIGENTE.**

Como ya se ha indicado anteriormente, la oportunidad y conveniencia de la modificación viene justificada por la necesidad de dar cumplimiento a las peticiones efectuadas por la Congregación de Religiosas María Inmaculada, dado que la insuficiencia económica de la congregación de religiosas para acometer las obras de rehabilitación de la residencia que gestionan, siendo este particular por el que deciden segregar una parte del conjunto y recalificarlo.

Urbanísticamente, se justifica esta modificación ya que se posibilita la actualización del parque inmobiliario manteniendo las actuales dotaciones, con lo que se mejoraría el servicio a la población.

La presente modificación supone el cambio de un uso dotacional privado a residencial, siendo esta, la tipología del entorno y la principal en el área de reparto.

### **2.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.**

Se modifica el uso predominante de dotacional privado genérico a residencial con tipología MC-2, siendo esta la tipología del entorno y la principal en el área de reparto. No supone ningún incremento de aprovechamiento lucrativo mintiéndose las condiciones estéticas y de volumen. Así mismo y según el artículo 2.2.2.4 del P.G.O.U., se permiten diversos usos dotacionales compatibles con el residencial.

En la Zona de Ordenación Urbanística donde se encuentra la parcela en cuestión, se encuentran usos residenciales, dotacionales públicos y privados, así como zonas verdes y espacios libres.

Respecto al número de viviendas cabe indicar, que si bien se incrementa en 17 viviendas, el número máximo de viviendas, no se encuentra superado en esta área de reparto, MC2, que prevé un número máximo de 17.712 viviendas, siendo el existente de 14.760 en esta área de reparto.

**INNOVACIÓN Nº 7 DEL PGOU DE CIUDAD REAL.**

**Propiedad: CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS DE MARÍA INMACULADA.**

**Situación: C/CABALLEROS Nº 10 DE CIUDAD REAL.**

**ARQUITECTO: JOSÉ JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado Nº:3545.**

C/Barcelona Nº4.

Bloque A-1 Bajo "C"

1 3 0 0 5 C I U D A D R E A L

Tfno: 926 231776

## **2.5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 39 Y 40 DEL 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 (TR-LOTAU) Y DEL ARTÍCULO 117 Y SIGUIENTES DEL DECRETO 248/2004, DE 14-09-2004, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA LEY 2/1998, DE 4 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA (RP-LOTAU).**

En cumplimiento de lo indicado en dichos artículo, cabe indicar que las modificaciones planteadas suponen una alteración de las determinaciones del P.G.O.U. en lo relativo a la calificación en el mismo pero no supone la reconsideración total de la ordenación establecida por el Plan General ni de los elementos fundamentales del modelo urbanístico (nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o en la clasificación del suelo). Por todo ello, es posible fijar la tramitación del presente expediente como modificación puntual del Plan General.

El carácter (estructural o de detalle) de la modificación planteada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 del TR-LOTAU, se especifica en el Apartado 6 siguiente.

## **2.6.- JUSTIFICACIÓN DE LA NO NECESIDAD DE SEGUIR EL ARTÍCULO 131 DEL RP-LOTAU.**

El artículo citado se refiere a la elaboración de avances de planeamiento de cualquier instrumento de ordenación urbanística (OU), que sirvan de orientación a su redacción por parte de las entidades y los organismos interesados.

Teniendo en cuenta el carácter potestativo con el que están planteados dichos avances y la escasa incidencia en el resto de la estructura urbana de la modificación que se propone, se considera que no es necesario redactar un avance de esta modificación.

## **2.7.- AFECCIONES.**

No hay afecciones ni servidumbres.

**INNOVACIÓN Nº 7 DEL PGOU DE CIUDAD REAL.**

**Propiedad: CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS DE MARÍA INMACULADA.**

**Situación: C/CABALLEROS Nº 10 DE CIUDAD REAL.**

**ARQUITECTO: JOSÉ JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado Nº:3545.**

C/Barcelona Nº4.  
Bloque A-1 Bajo "C"  
1 3 0 0 5 C I U D A D R E A L  
Tfno: 926 231776

## **2.8.- NATURALEZA.**

La Innovación Nº 7 del Plan General de Ciudad Real y tal como establece el art. 118 y 119 del reglamento de planeamiento, de la modificación de la ordenación urbanística, deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

Esta Innovación del PGOU de Ciudad Real lleva incorporado en dicho documento una alternativa técnica en la que se define la ordenación integral del territorio, estructura general, clasificación del suelo, régimen jurídico aplicable, categoría, uso, aprovechamientos, derechos y deberes de la propiedad.

## **2.9.- LEGISLACIÓN Y NORMATIVA DE APLICACIÓN.**

- Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Texto refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio (en sus artículos no declarados inconstitucionales ni derogados).
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio.
- Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación urbana, aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto.
- 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 (Ley 2/1998, de 4 Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, D.O.C.M. nº 28 de 19 de Junio de 1998, Pág. 4299, y Ley 1/2003, de 17 de Enero, de modificación de la Ley 2/1998 de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística).
- Orden de 31-03-2003, de la Consejería de Obras Publicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras construcciones e instalaciones en suelo rustico.
- Decreto 242/2004 de 27-07-2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rustico de la Ley 2/1998, de 4 de Junio de Ordenación del territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de Junio de Ordenación del territorio y de la Actividad Urbanística.
- Plan General de Ciudad Real.

**INNOVACIÓN N° 7 DEL PGOU DE CIUDAD REAL.**

**Propiedad: CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS DE MARÍA INMACULADA.**

**Situación: C/CABALLEROS N° 10 DE CIUDAD REAL.**

**ARQUITECTO: JOSÉ JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.**

C/Barcelona N°4.

Bloque A-1 Bajo "C"

1 3 0 0 5 C I U D A D R E A L

Tfno: 926 231776

## **2.10.- EFECTOS DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU DE CIUDAD REAL.**

La aprobación definitiva de la Innovación N° 7 del PGOU de Ciudad Real, les otorga a dichos propietarios pasar sus terrenos a tener la consideración de Suelo Urbano con Uso Residencial de Tipo MC-2, y a proseguir la tramitación de otros documentos para la obtención de licencia de obras y actividad en edificios residenciales.

## **2.11.- DOCUMENTACIÓN DE LA INNOVACIÓN N° 7 DEL PGOU DE CIUDAD REAL.**

- Análisis previo. Introducción.
- Memoria justificativa, que establece objeto, condiciones generales, análisis y consecuencias con referencia a los documentos gráficos.
- Memoria de ordenación con alternativa técnica.
- Planos y documentación gráfica del área objeto de recalificación, con información catastral.
- Planos y documentación gráfica de alternativa técnica.

## **2.12.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO.**

Se regulan de acuerdo a la clasificación y calificación del suelo y las condiciones de gestión que recaigan sobre cada predio. Asimismo estará a lo dispuesto en el PGOU DE CIUDAD REAL.

Las determinaciones de planeamiento serán establecidas en la alternativa técnica que acompaña a esta Innovación del PGOU de Ciudad Real y que se establece como vinculante a la recalificación de suelo.

Será requisito indispensable para su posterior desarrollo así como para consolidar el aprovechamiento urbanístico la aprobación definitiva de esta Innovación del PGOU de Ciudad Real.

**INNOVACIÓN Nº 7 DEL PGOU DE CIUDAD REAL.**  
**Propiedad: CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS DE MARÍA INMACULADA.**  
**Situación: C/CABALLEROS Nº 10 DE CIUDAD REAL.**  
**ARQUITECTO: JOSÉ JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado Nº:3545.**

C/Barcelona Nº4.  
Bloque A-1 Bajo "C"  
13005 CIUDAD REAL  
Tfno: 926 231776

## **3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN CON ALTERNATIVA TÉCNICA**

### **3.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

El Suelo donde se ubica la parcela está Clasificado como SUELO URBANO CONSOLIDADO.

### **3.2.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.**

La parcela está calificada como suelo Dotacional Privado Polivalente.

Se Recalifica a RESIDENCIAL DE TIPO MC-2, con normativa específica desarrollada en el Título XI, Capítulo II del PGOU de Ciudad Real. Las viviendas no están sujetas a ningún tipo de protección pública.

### **3.3.- CONDICIONANTES DE LA INNOVACIÓN Nº 7.**

Tal y como indica el Artículo 120.1 del Reglamento de Planeamiento, toda innovación establecida por un instrumento de ordenación urbanística (OU) que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento y mantener las posibilidades de acceso real a la vivienda.

#### **3.3.1.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE LA PARCELA.**

**La edificabilidad Máxima de la Parcela se fija en 1.631,11 m<sup>2</sup>c.**

La Parcela NO INCREMENTA la Edificabilidad máxima que ya tenía adjudicada, ya que antes las alturas máximas eran de Baja+3+ático, manteniéndose como están tras la innovación.

Además, al ser el fondo máximo en MC-2 de 20 metros más un vuelo de 1,25 metros en la fachada interior (total de 21,25 metros) se maciza el solar, ya que el fondo máximo del mismo es de 20,56 metros (por lo que se puede ocupar todo el solar en todas las plantas salvo la ático que lleva retranqueo a fachada principal).

Al no variarse los metros cuadrados construibles, no se produce incremento de cesiones de dotacional público.

J. JAVIER RAMIREZ  
DE ARELLANO R.

ARQUITECTO

**INNOVACIÓN N° 7 DEL PGOU DE CIUDAD REAL.**

**Propiedad: CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS DE MARÍA INMACULADA.**

**Situación: C/CABALLEROS N° 10 DE CIUDAD REAL.**

**ARQUITECTO: JOSÉ JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.**

C/Barcelona N°4.

Bloque A-1 Bajo "C"

1 3 0 0 5 C I U D A D R E A L

Tfno: 926 231776

### **3.3.2.- NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTO EN LA PARCELA.**

Como el Plan General de Ciudad establece una densidad de viviendas de 1 vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, tenemos un máximo de:

$$1.631,11 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2/\text{viv} = 17 \text{ viviendas.}$$

Se renuncia expresamente al incremento del 10% del número de viviendas que viene reflejado en la Disposición Adicional 2ª del PGOU de Ciudad Real.

**INNOVACIÓN Nº 7 DEL PGOU DE CIUDAD REAL.**

**Propiedad: CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS DE MARÍA INMACULADA.**

**Situación: C/CABALLEROS Nº 10 DE CIUDAD REAL.**

**ARQUITECTO: JOSÉ JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado Nº:3545.**

C/Barcelona Nº4.

Bloque A-1 Bajo "C"

13005 CIUDAD REAL

Tfno: 926 231776

**3.3.3.- INCIDENCIA EN EL PLANEAMIENTO APROBADO DE ESTA MODIFICACIÓN (ARTÍCULOS 24 Y 31 DEL TR-LOTAU).**

El área de reparto donde se encuentra el solar objeto de la innovación, es el Área de Reparto MC-2.

Los parámetros actuales del área de reparto son:

AREA:	MC2
Subáreas:	1
Uso	
Domin.:	R

DESCRIPCION

--

CONDICIONES DE LA ORDENACION

Nº	USOS	Superficie m <sup>2</sup>	Sistemas Locales		Tipol.	I m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	AR m <sup>2</sup> t	AL m <sup>2</sup>
			Existentes	Cesiones				
	R CV EQP EQ ZV VIA	511.189 m <sup>2</sup>	37.496 m <sup>2</sup> 18.386 m <sup>2</sup>	987 m <sup>2</sup> 405 m <sup>2</sup>			1.771.172 m <sup>2</sup> 468.846 m <sup>2</sup> 85.512 m <sup>2</sup>	1.771.172 m <sup>2</sup> 468.846 m <sup>2</sup> 68.409 m <sup>2</sup>
	Cesiones Retranq.			3.674 m <sup>2</sup>				

511.189 m <sup>2</sup>	55.882 m <sup>2</sup>	5.066 m <sup>2</sup>
------------------------	-----------------------	----------------------

2.325.529 m <sup>2</sup> t
----------------------------

2.308.427 m <sup>2</sup> t
----------------------------

Coef. K =	0,99019
-----------	---------

Coef. K =	0,94141
-----------	---------

Adaptado a las renovaciones reales previstas

J. JAVIER RAMIREZ  
DE ARELLANO R.

ARQUITECTO

**INNOVACIÓN N° 7 DEL PGOU DE CIUDAD REAL.**

**Propiedad: CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS DE MARÍA INMACULADA.**

**Situación: C/CABALLEROS N° 10 DE CIUDAD REAL.**

**ARQUITECTO: JOSÉ JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.**

C/Barcelona N°4.  
Bloque A-1 Bajo "C"  
13005 CIUDAD REAL  
Tfno: 926 231776

<i>Aprovecham. Tipo:</i>	2.308.427 m <sup>2</sup>	<b>4,47149</b>
	-----	
	516.255 m <sup>2</sup>	

**Ap**  
**4,02434**

<i>Superficie Total</i>	1.082.556 m <sup>2</sup>
Sistemas Generales	237.165 m <sup>2</sup>
Superficie Area Reparto	845.391 m <sup>2</sup>
Aprovech. urban. Lucrativo	2.308.427 m <sup>2</sup>
Superficie de viales	273.254 m <sup>2</sup>
Total Cesiones	5.066 m <sup>2</sup>
Numero viviendas	14.760 viv.

17.712 viv.

Viv./Ha. (bruto)

**286**

<i>R</i> <i>1,0000</i>	<i>RAD</i> <i>1,0000</i>	<i>RAIS</i> <i>1,0000</i>	<i>VPO</i> <i>1,0000</i>	<i>CV</i> <i>1,0000</i>	<i>C</i> <i>1,0000</i>	<i>CGS</i> <i>1,0000</i>	<i>IND</i> <i>1,0000</i>	<i>AE</i> <i>1,0000</i>	<i>EQP</i> <i>0,8000</i>	<i>LUDP</i> <i>1,0000</i>
1.771.172 m <sup>2</sup>				468.846 m <sup>2</sup>					85.512 m <sup>2</sup>	

1.771.172 m <sup>2</sup>				468.846 m <sup>2</sup>					85.512 m <sup>2</sup>	
--------------------------	--	--	--	------------------------	--	--	--	--	-----------------------	--



J. JAVIER RAMIREZ  
DE ARELLANO R.

ARQUITECTO

**INNOVACIÓN Nº 7 DEL PGOU DE CIUDAD REAL.**

**Propiedad: CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS DE MARÍA INMACULADA.**

**Situación: C/CABALLEROS Nº 10 DE CIUDAD REAL.**

**ARQUITECTO: JOSÉ JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado Nº:3545.**

C/Barcelona Nº4.

Bloque A-1 Bajo "C"

13005 CIUDAD REAL

Tfno: 926 231776

**LOS PARÁMETROS MODIFICADOS DEL ÁREA DE REPARTO SON:**

AREA:	MC2
Subáreas:	1
Uso Domin.:	R

DESCRIPCION

--

CONDICIONES DE LA ORDENACION

Nº	USOS	Superficie m <sup>2</sup>	Sistemas Locales		Tipol.	I m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	AR m <sup>2</sup> t	AL m <sup>2</sup>			
			Existentes	Cesiones							
	R	511.189 m <sup>2</sup>	37.496 m <sup>2</sup>	18.386 m <sup>2</sup>			1.772.705 m <sup>2</sup>	1.772.705 m <sup>2</sup>			
	CV									468.846 m <sup>2</sup>	
	EQP									83.595 m <sup>2</sup>	66.876 m <sup>2</sup>
	EQ										
	ZV								987 m <sup>2</sup>		
	VIA								405 m <sup>2</sup>		
	Cesiones Retranq.			3.674 m <sup>2</sup>							

511.189 m <sup>2</sup>	55.882 m <sup>2</sup>	5.066 m <sup>2</sup>
------------------------	-----------------------	----------------------

2.325.146 m <sup>2</sup> t
----------------------------

2.308.427 m <sup>2</sup> t
----------------------------

Coef. K =	0,99019
-----------	---------

Coef. K =	0,94141
-----------	---------

Adaptado a las renovaciones reales previstas

J. JAVIER RAMIREZ  
DE ARELLANO R.

ARQUITECTO

**INNOVACIÓN N° 7 DEL PGOU DE CIUDAD REAL.**

**Propiedad: CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS DE MARÍA INMACULADA.**

**Situación: C/CABALLEROS N° 10 DE CIUDAD REAL.**

**ARQUITECTO: JOSÉ JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.**

C/Barcelona N°4.  
Bloque A-1 Bajo "C"  
1 3 0 0 5 C I U D A D R E A L  
Tfno: 926 231776

<i>Aprovecham. Tipo:</i>	2.308.427 m <sup>2</sup>	<b>4,47149</b>
	-----	
	516.255 m <sup>2</sup>	

**Ap**  
**4,02434**

<i>Superficie Total</i>	1.082.556 m <sup>2</sup>
Sistemas Generales	237.165 m <sup>2</sup>
Superficie Area Reparto	845.391 m <sup>2</sup>
Aprovech. urban. Lucrativo	2.308.427 m <sup>2</sup>
Superficie de viales	273.254 m <sup>2</sup>
Total Cesiones	5.066 m <sup>2</sup>
Numero viviendas	<b>14.777 viv.</b>

**17.729 viv.**

Viv./Ha. (bruto)

**286**

<i>R</i> <i>1,000</i>	<i>RAD</i> <i>1,000</i>	<i>RAIS</i> <i>1,000</i>	<i>VPO</i> <i>1,000</i>	<i>CV</i> <i>1,000</i>	<i>C</i> <i>1,000</i>	<i>CGS</i> <i>1,000</i>	<i>IND</i> <i>1,000</i>	<i>AE</i> <i>1,000</i>	<i>EQP</i> <i>0,8000</i>	<i>LUDP</i> <i>1,000</i>
1.772.705 m <sup>2</sup>				468.846 m <sup>2</sup>					83.595 m <sup>2</sup>	

1.772.705 m <sup>2</sup>				468.846 m <sup>2</sup>					83.595 m <sup>2</sup>	
--------------------------	--	--	--	------------------------	--	--	--	--	-----------------------	--

**INNOVACIÓN Nº 7 DEL PGOU DE CIUDAD REAL.**

**Propiedad: CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS DE MARÍA INMACULADA.**

**Situación: C/CABALLEROS Nº 10 DE CIUDAD REAL.**

**ARQUITECTO: JOSÉ JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado Nº:3545.**

C/Barcelona Nº4.

Bloque A-1 Bajo "C"

13005 CIUDAD REAL

Tfno: 926 231776

- **Aprovechamiento Lucrativo:** El Plan General incluye los en los aprovechamientos lucrativos los Usos Dotacionales Privados. Al cambiarse la tipología de Dotacional Privado a Residencial, se produce un incremento del Aprovechamiento Lucrativo a razón de:

Aprovechamiento Lucrativo = Edificabilidad x Coeficiente de Uso

Aprovechamiento Lucrativo = 1.631,11 m<sup>2</sup> c x 1,375 = 2.248,78 m<sup>2</sup>.

- **Número de Viviendas en el Área de reparto:** El área de reparto contempla un total de 14.760 viviendas. En la innovación se prevé la creación de 17 viviendas nuevas, lo que representa un incremento de un 0,15%, es decir, un incremento casi despreciable. Como el PGOU tiene previsto llegar en el suelo urbano consolidado hasta las 17.712 viviendas, estamos dentro de ese margen.
- **Zonas Verdes:** El área de reparto contempla 18.386,00 m<sup>2</sup>s de zonas verdes existentes en sistema local y 987,00 m<sup>2</sup>s de cesiones de zonas verdes en sistema local.
- **Viales:** No se modifica el porcentaje de viales, ya que la parcela se deja como ésta.

De acuerdo con el artículo 24.2.b) del TR-LOTAU, tiene carácter de modificación de la ordenación detallada (determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas), puesto que no aumenta el aprovechamiento asignado al total de la parcela.

Respecto al cumplimiento del artículo 24.1.e) del TR-LOTAU, al cambiarse a un uso residencial se aumenta el número de viviendas en 17 en el área de reparto lo que supone un 0,15 % del total inicialmente previsto para esta área (14.760 viviendas), siendo el máximo previsto por el P.G.O.U. de 17.712 viviendas. Esto supone un incremento de 73 habitantes.

Además, la superficie de Zonas Verdes de Sistemas Generales contabilizadas en el P.G.O.U. es de 579.416 m<sup>2</sup>, a razón de mil metros cuadrados por cada doscientos habitantes (Artículo 24.1.e) del TR-LOTAU y 19.5.a) del RP-LOTAU) nos da 115.883 habitantes, cifra que está por encima de la máxima capacidad prevista por el P.G.O.U. en su hipótesis más optimista de crecimiento (apartado 3 de la memoria del Plan General) y respecto de la cual no es significativo en incremento de la población que plantea el cambio de calificación que se plantea.

**INNOVACIÓN N° 7 DEL PGOU DE CIUDAD REAL.**

**Propiedad: CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS DE MARÍA INMACULADA.**

**Situación: C/CABALLEROS N° 10 DE CIUDAD REAL.**

**ARQUITECTO: JOSÉ JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.**

C/Barcelona N°4.  
Bloque A-1 Bajo "C"  
13005 CIUDAD REAL  
Tfno: 926 231776

Por tanto, el incremento de la posible superficie de uso residencial propuesto en esta modificación se puede considerar admisible en relación con el resto de determinaciones e hipótesis del P.G.O.U.

Se definida una Zona de Ordenación Urbanística por los usos globales y tipologías edificatorias homogéneas, y diferenciadas del entorno próximo, resultando los siguientes parámetros:

Superficie total Z.O.U:	33.942,73 m <sup>2</sup> s
Uso Residencial:	22.394,37 m <sup>2</sup> c.
Densidad actual:	Residencial 6.597,69 m <sup>2</sup> c/ha



La parcela afectada (487,56 m<sup>2</sup> de superficie) tiene la clasificación de suelo urbano consolidado por la urbanización y la edificación. La edificabilidad máxima a materializar es de 2.248,78 m<sup>2</sup> para el uso dotacional privado.

Por tanto y en aplicación del coeficiente de ponderación entre el uso dotacional privado y el residencial libre, resulta:

$$\text{Edificabilidad} = \text{Aprovechamiento Máximo} \times \text{Coeficiente de Ponderación}$$

**INNOVACIÓN N° 7 DEL PGOU DE CIUDAD REAL.**

**Propiedad: CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS DE MARÍA INMACULADA.**

**Situación: C/CABALLEROS N° 10 DE CIUDAD REAL.**

**ARQUITECTO: JOSÉ JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.**

C/Barcelona N°4.  
Bloque A-1 Bajo "C"  
1 3 0 0 5 C I U D A D R E A L  
Tfno: 926 231776

De donde resulta,

Aprovechamiento Máximo = Edificabilidad x Coeficiente de Uso, por lo que

Edificabilidad = Aprovechamiento / Coeficiente de Uso, es decir

$$\text{Edificabilidad} = 2.248,78 \text{ m}^2 / 1,375 = \underline{1.631,11 \text{ m}^2\text{c.}}$$

Resultando una superficie máxima a edificar de 1.631,11 m<sup>2</sup>, aplicando a esta superficie los parámetros de la tipología MC2.

Respecto al artículo 31 del TR-LOTAU. Puesto que no se produce un incremento de la superficie de Aprovechamiento, no se exige la cesión de dotaciones locales.

Así mismo no se supera el límite indicado citado artículo respecto a la edificabilidad residencial por hectárea:

Superficie total Z.O.U:	33.942,73 m <sup>2</sup> s
Uso Residencial Público:	24.025,48 m <sup>2</sup> c.

Densidad Residencial actual:	7.078,24 m <sup>2</sup> c/ha
------------------------------	------------------------------

Con todo lo expuesto se considera suficientemente justificado lo relativo a la modificación propuesta y se propone para su tramitación de acuerdo con los artículos 41.3, 39.3 y 36 del TR-LOTAU y correspondientes del RP-LOTAU.

J. JAVIER RAMIREZ  
DE ARELLANO R.

ARQUITECTO

**INNOVACIÓN Nº 7 DEL PGOU DE CIUDAD REAL.**

**Propiedad: CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS DE MARÍA INMACULADA.**

**Situación: C/CABALLEROS Nº 10 DE CIUDAD REAL.**

**ARQUITECTO: JOSÉ JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado Nº:3545.**

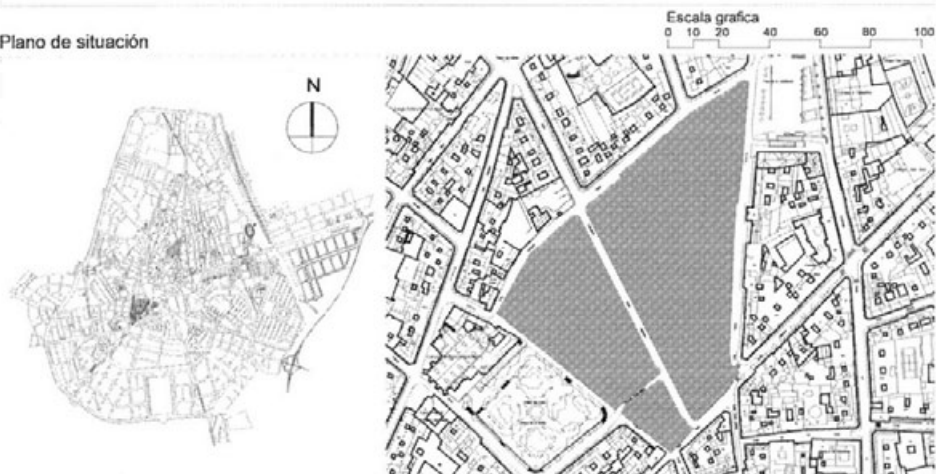
C/Barcelona Nº4.  
Bloque A-1 Bajo "C"  
13005 CIUDAD REAL  
Tfno: 926 231776

Plano de Alineación y Aprovechamientos



Limites	Ocupación	
alineación	vuelo máximo	soportal obligatorio
divisoria de altura	retroancho mínimo obligatorio	pasaje obligatorio
divisoria de parcela o efectos de edificabilidad		

Plano de situación



J. JAVIER RAMIREZ  
DE ARELLANO R.

ARQUITECTO

**INNOVACIÓN N° 7 DEL PGOU DE CIUDAD REAL.**

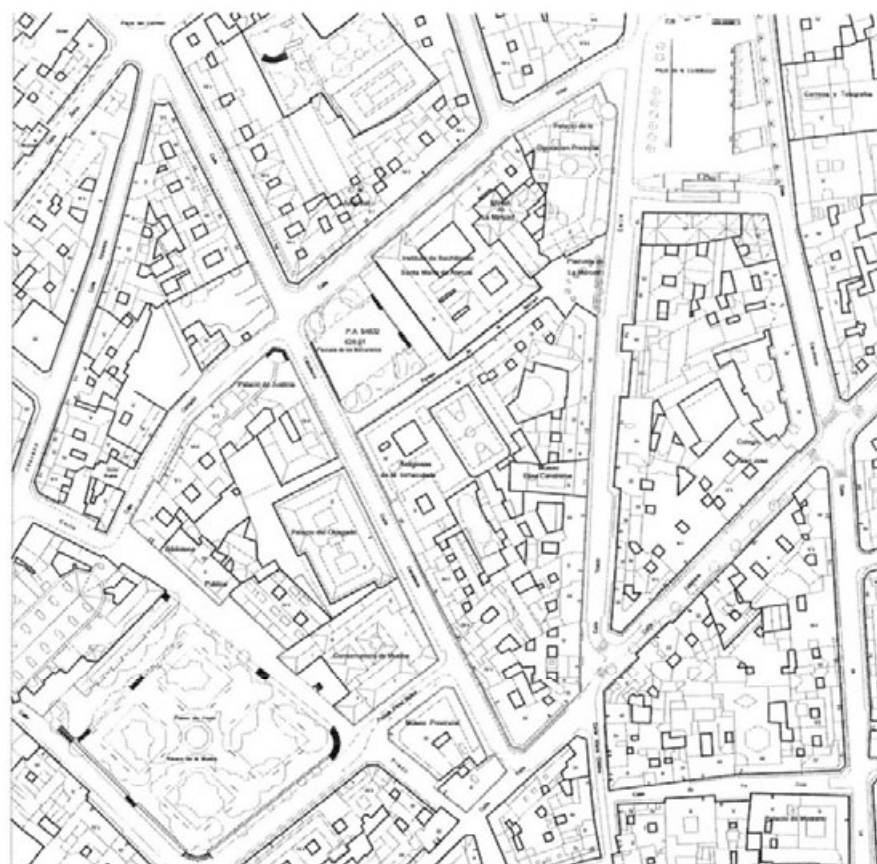
**Propiedad: CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS DE MARÍA INMACULADA.**

**Situación: C/CABALLEROS N° 10 DE CIUDAD REAL.**

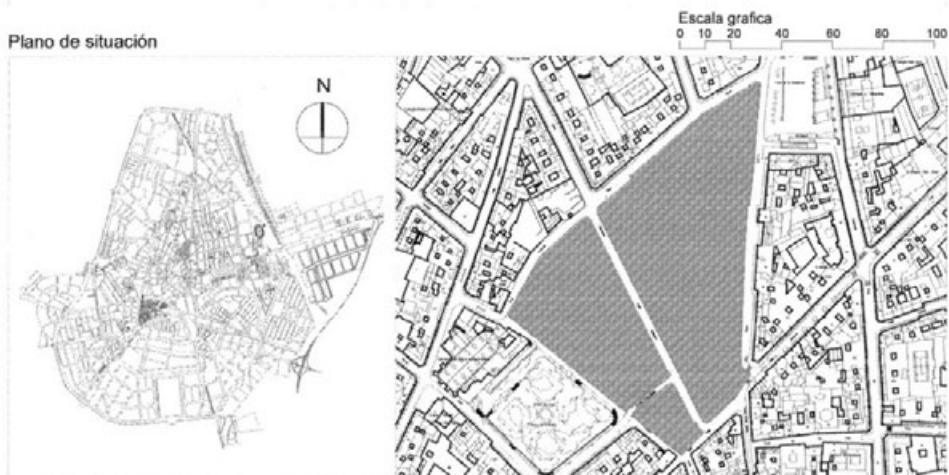
**ARQUITECTO: JOSÉ JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado N°:3545.**

C/Barcelona N°4.  
Bloque A-1 Bajo "C"  
13005 CIUDAD REAL  
Tfno: 926 231776

Plano Parcelario



Plano de situación



J. JAVIER RAMIREZ  
DE ARELLANO R.

ARQUITECTO

**INNOVACIÓN Nº 7 DEL PGOU DE CIUDAD REAL.**

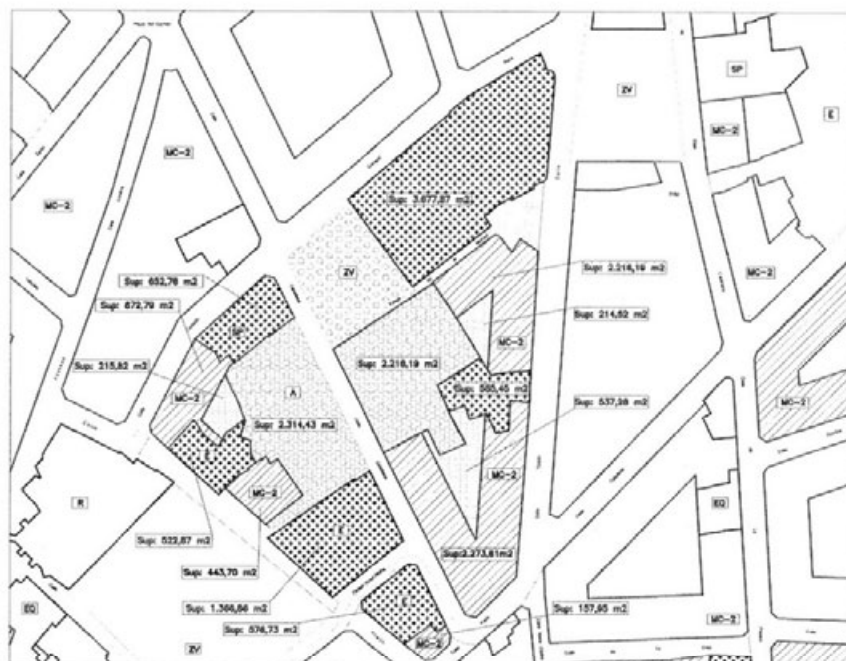
**Propiedad: CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS DE MARÍA INMACULADA.**

**Situación: C/CABALLEROS Nº 10 DE CIUDAD REAL.**

**ARQUITECTO: JOSÉ JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado Nº:3545.**

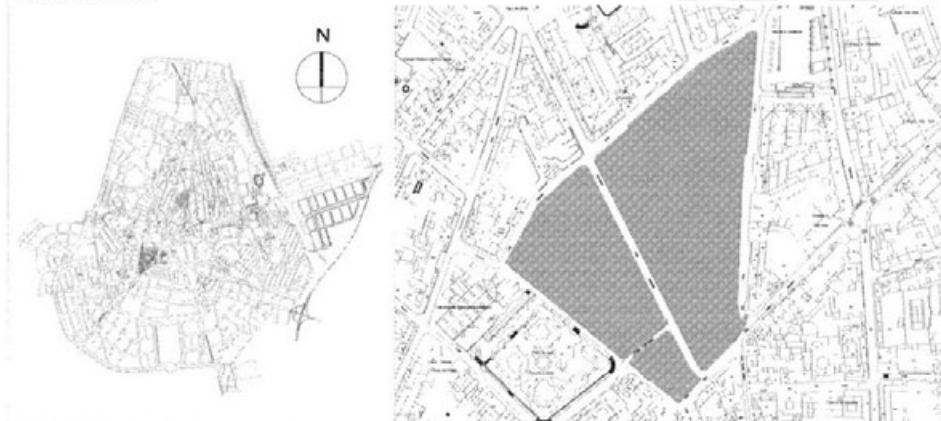
C/Barcelona Nº4.  
Bloque A-1 Bajo "C"  
13005 CIUDAD REAL  
Tfno: 926 231776

Plano de Calificación



Vivienda	Industria	USOS PRIVADOS Dotacional		Espacios Libres
residencial-MC	industrial	polivalente	oficinas	zona verde
residencial-UAD		educacional/cultural	hotelera	espacios libres
residencial-BLQ		sanitario asistencial	espectáculos	
residencial-UAS		deportiva	servicios públicos	
complementaria de la vivienda		religioso	estación transformadora	
		comercial	estación de servicio	

Plano de situación



José Javier Ramírez de Arellano Rayo. Arquitecto. Colegiado Nº3545 del COACM. C/Barcelona Nº4, Bloque A-1, Bajo C. 13005 Ciudad Real.



J. JAVIER RAMIREZ  
DE ARELLANO R.

ARQUITECTO

**INNOVACIÓN Nº 7 DEL PGOU DE CIUDAD REAL.**

**Propiedad: CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS DE MARÍA INMACULADA.**

**Situación: C/CABALLEROS Nº 10 DE CIUDAD REAL.**

**ARQUITECTO: JOSÉ JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO. Colegiado Nº:3545.**

C/Barcelona Nº4.

Bloque A-1 Bajo "C"

1 3 0 0 5 C I U D A D R E A L

Tfno: 926 231776

### **3.4.- INICIATIVA, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE LA PRESENTE INNOVACIÓN Nº 7 DEL PGOU DE CIUDAD REAL.**

La presente modificación del PGOU de Ciudad Real, que se realiza por iniciativa de Isabel Vázquez Merchán en representación de la Congregación de Religiosas de María Inmaculada.

La tramitación de esta Innovación del PGOU de Ciudad Real corresponde al Ayuntamiento y demás órganos de la administración municipal y autonómica.

### **3.5.- EJECUCIÓN Y GESTIÓN DE LA INNOVACIÓN Nº 7 DEL PGOU DE CIUDAD REAL.**

Respecto de la ejecución de la Innovación Nº 7, del sistema de actuación a adoptar, reparcelaciones, parcelaciones urbanísticas y segregaciones de fincas, obras de urbanización y proyectos técnicos es estar a lo dispuesto en el PGOU de Ciudad Real.

### **DISPOSICION FINAL.**

Con la Presente Memoria y Planos, se considera suficientemente detallado la Innovación Nº 7 del Plan General de Ciudad Real para la Recalificación de la parcela situada en la calle Caballeros nº 10, pasando de Uso Dotacional Privado Polivalente a Uso Residencial de Viviendas Libres con Tipología de Manzana Cerrada tipo MC-2.

CIUDAD REAL, DICIEMBRE DE 2006

EL ARQUITECTO



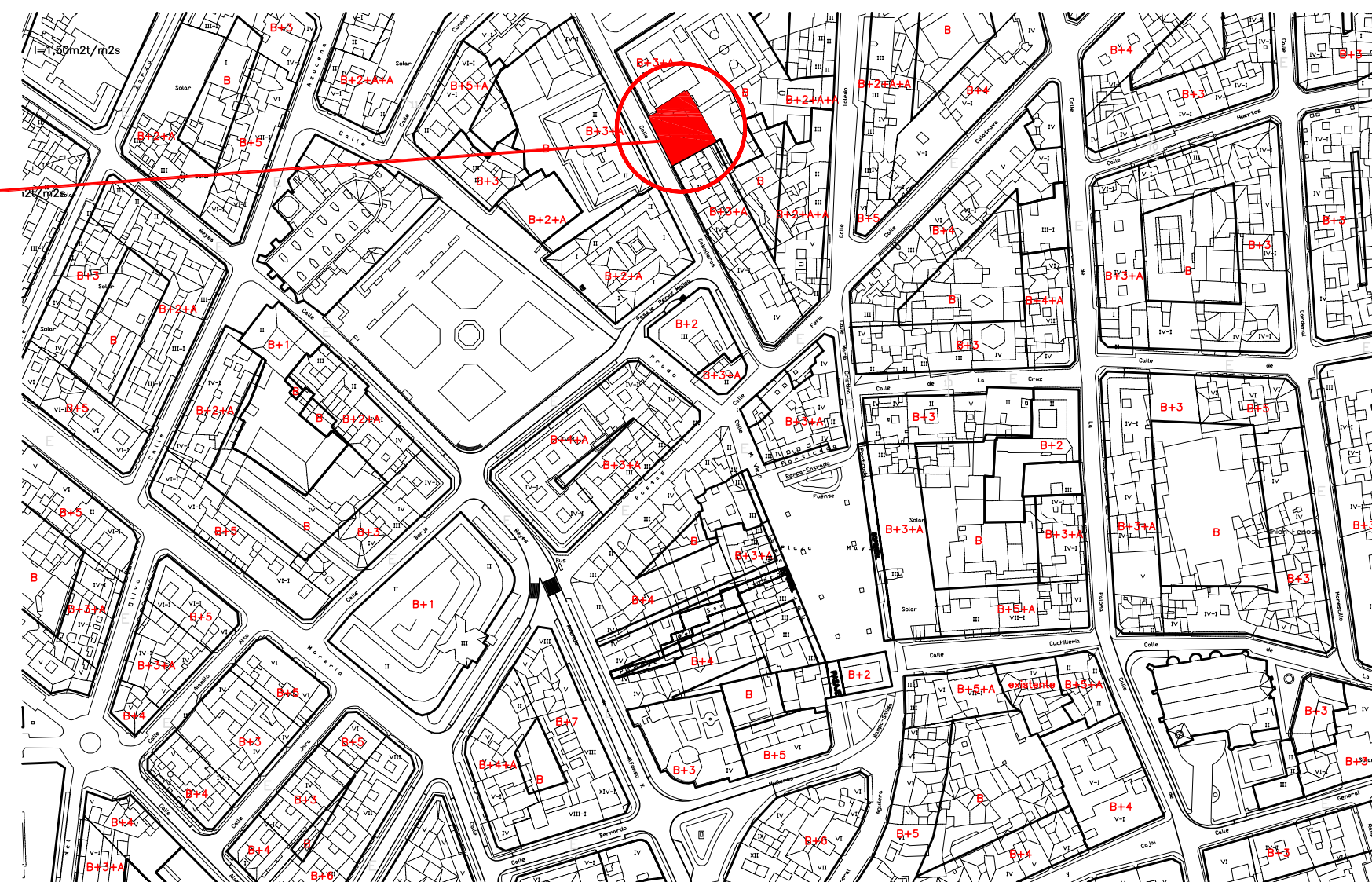
José Javier Ramírez de Arellano Rayo.  
Colegiado Nº: 3545 del C.O.A.C.M.

# CIUDAD REAL



PARCELA OBJETO DE INNOVACIÓN

PARCELA OBJETO DE INNOVACIÓN  
Superficie de parcela  
A: 500,94 m<sup>2</sup>



## EMPLAZAMIENTO

## SITUACIÓN

JOSÉ JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO  
ARQUITECTO

**INNOVACIÓN Nº 7 DEL PGOU DE CIUDAD REAL PARA LA RECALIFICACIÓN DE UNA PARCELA SITUADA EN LA C/ CABALLEROS Nº 10 DE USO DOTACIONAL PRIVADO POLIVALENTE A USO RESIDENCIAL LIBRE CON TIPOLOGÍA DE MANZANA CERRADA MC-2**

LA PROPIEDAD  
Fdo: RELIGIOSAS DE MARÍA INMACULADA.  
EL ARQUITECTO  
*Flavio*  
Fdo: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO

PROPIEDAD: RELIGIOSAS DE MARÍA INMACULADA.  
SITUACIÓN: CALLE CABALLEROS Nº 10. CIUDAD REAL

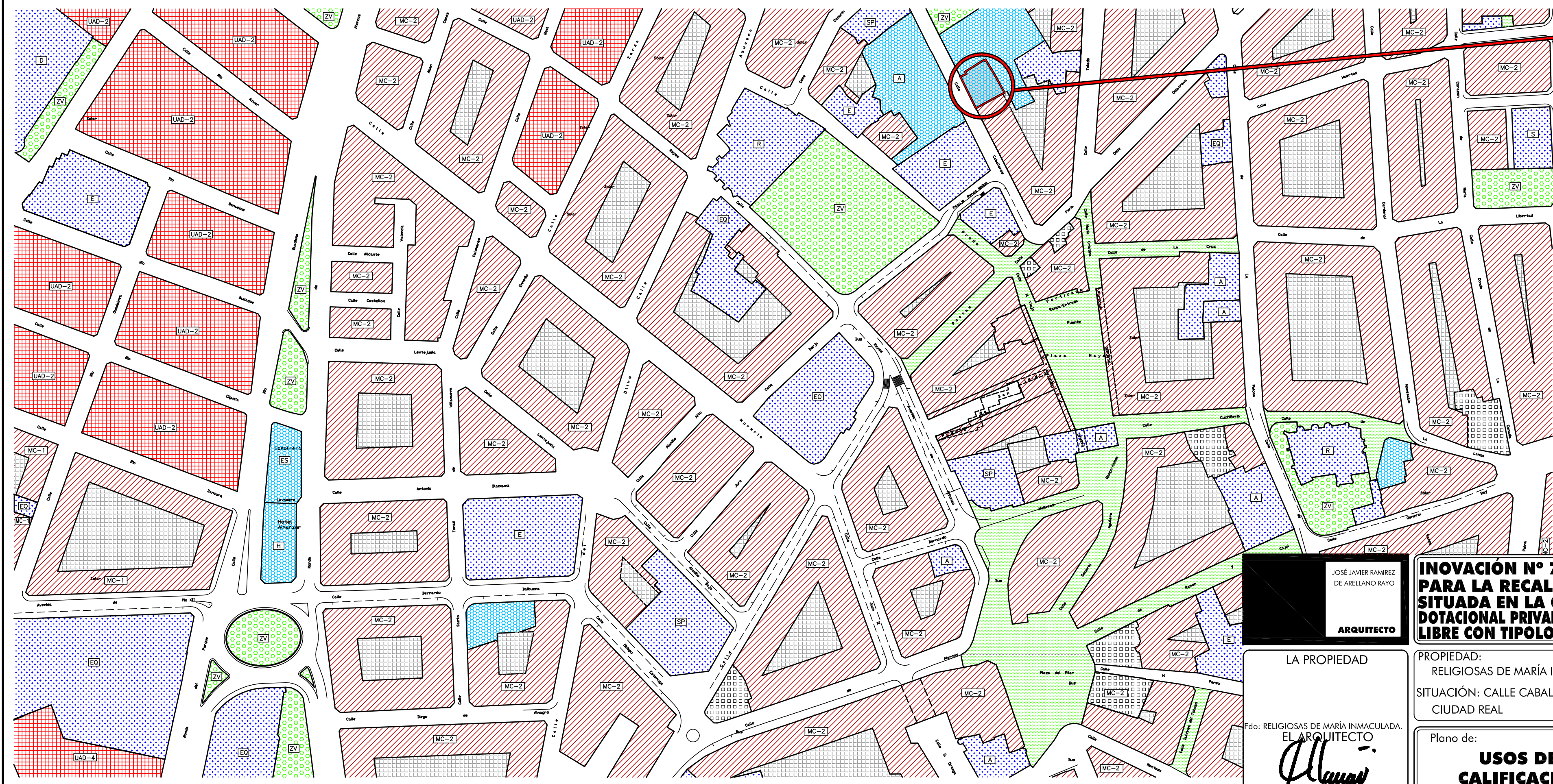
PLANO Nº:  
**01**  
Ref: KN/Modificación Puntual

Plano de:  
**SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL**  
ESCALA: **1/20.000**  
**1/2.500**  
FECHA: **DICIEMBRE 2006**



**PARCELA OBJETO DE INNOVACIÓN**  
USO DOTACIONAL PRIVADO POLIVALENTE



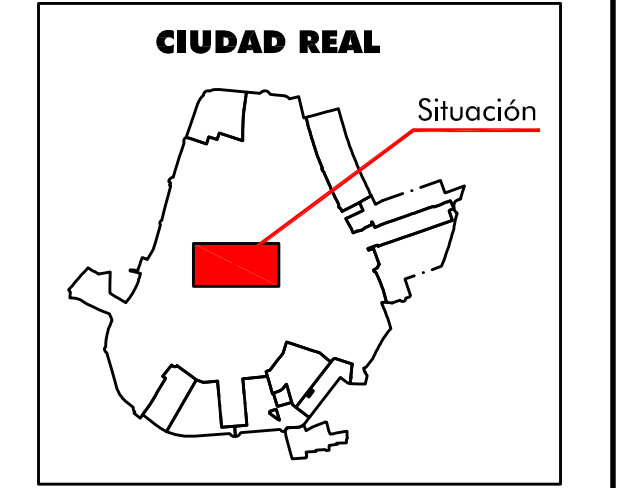
USOS PUBLICOS Dotacional			
	polivalente		servicios pùblicos
	administrativo		universitario
	educacional/cultural		cementerio
	sanitario asistencial		espectaculos
	deportivo		

Vivienda		Espacios Libres	
	residencial-MC		zona verde
	residencial-UAD		espacios libres
	residencial-BLQ		parque, Zona verde
	residencial-UAIS		edificios catalogados
	complementario de la vivienda		

USOS PRIVADOS Dotacional			
	polivalente		oficinas
	educacional/cultural		hotelero
	sanitario asistencial		espectaculos
	deportivo		servicios pùblicos
	religioso		estacion transformadora
	comercial		estacion de servicio



JOSÉ JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO  
ARQUITECTO

**INNOVACIÓN N° 7 DEL PGOU DE CIUDAD REAL PARA LA RECALIFICACIÓN DE UNA PARCELA SITUADA EN LA C/ CABALLEROS N° 10 DE USO DOTACIONAL PRIVADO POLIVALENTE A USO RESIDENCIAL LIBRE CON TIPOLOGÍA DE MANZANA CERRADA MC-2**

LA PROPIEDAD  
Fdo: RELIGIOSAS DE MARÍA INMACULADA.  
EL ARQUITECTO  
*Alvario*  
Fdo: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO

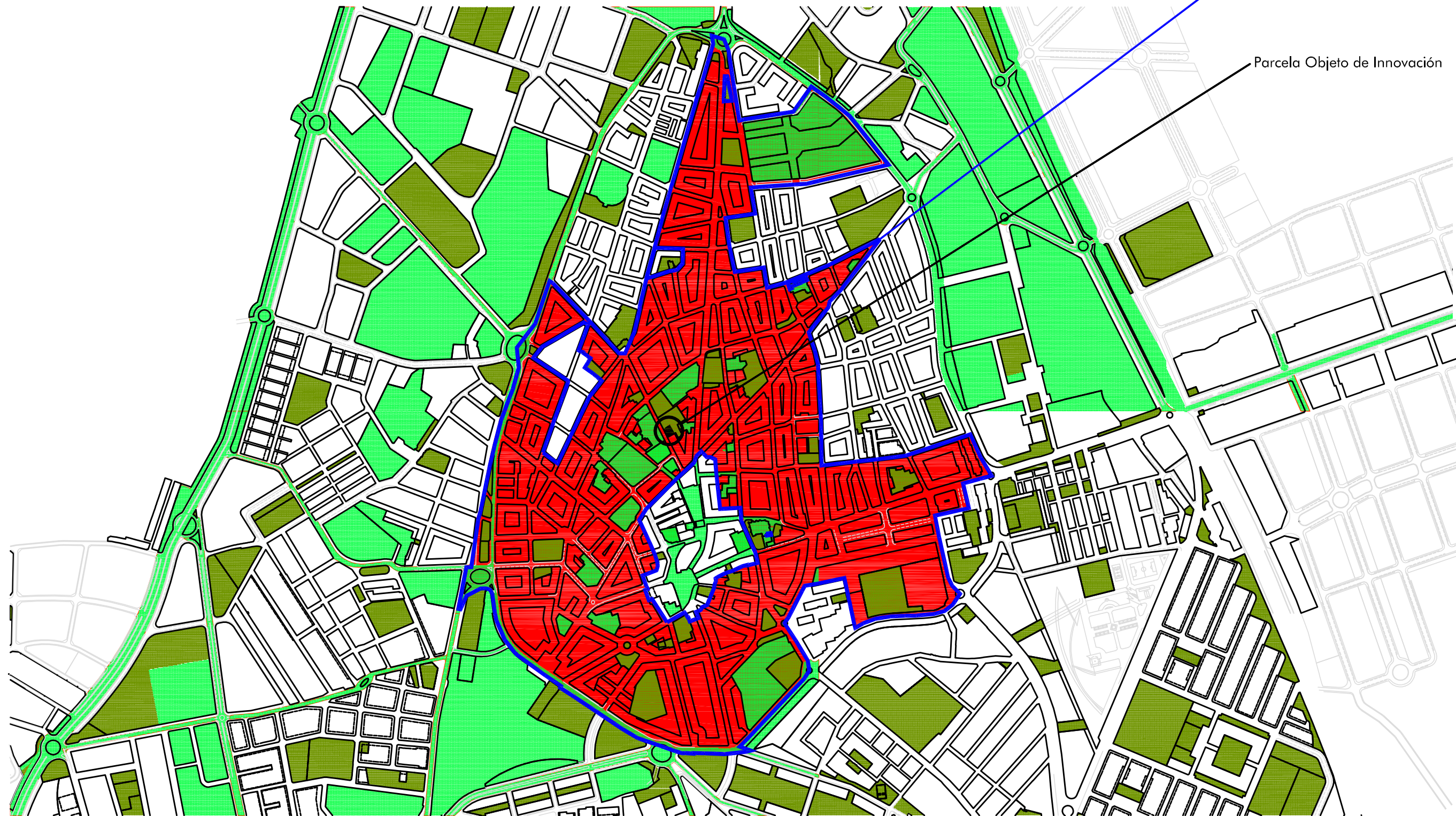
PROPIEDAD: RELIGIOSAS DE MARÍA INMACULADA.  
SITUACIÓN: CALLE CABALLEROS N° 10.  
CIUDAD REAL

PLANO N°:  
**02**  
Ref: KN/Modificación Puntual

Plano de:  
**USOS DEL SUELO:  
CALIFICACIÓN ACTUAL**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL**  
ESCALA: 1/2.000  
FECHA: DICIEMBRE 2006





**Superficie área de reparto  
MC2: 1.082.556 m<sup>2</sup>**

Parcela Objeto de Innovación

29/11/2005

AREA: MC2  
Subáreas: 1  
Uso Domin.: R

Aprovecham. Tipo: 2.308.427 m<sup>2</sup> / 516.255 m<sup>2</sup> / 4,47149 / Ap 4,02434

Superficie Total	1.082.556 m <sup>2</sup>
Sistemas Generales	237.165 m <sup>2</sup>
Superficie Área Reparto	845.391 m <sup>2</sup>
Aprovech. urban. Lucrativo	2.308.427 m <sup>2</sup>
Superficie de viales	273.254 m <sup>2</sup>
Total Cesiones	5.066 m <sup>2</sup>
Numero viviendas	14.760 viv.

DESCRIPCION

--	--

Viv./Ha. (bruto) 286

CONDICIONES DE LA ORDENACION

Nº	USOS	Superficie m <sup>2</sup>	Sistemas Locales		Tipol.	I m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	AR m <sup>2</sup>	AL m <sup>2</sup>	R 1,0000	RAD 1,0000	RAIS 1,0000	VPO 1,0000	CV 1,0000	C 1,0000	CGS 1,0000	IND 1,0000	AE 1,0000	EQP 0,8000	LUDP 1,0000
			Existentes	Cesiones															
R	511.189 m <sup>2</sup>	511.189 m <sup>2</sup>					1.771.172 m <sup>2</sup>	1.771.172 m <sup>2</sup>	1.771.172 m <sup>2</sup>										
CV							468.846 m <sup>2</sup>	468.846 m <sup>2</sup>					468.846 m <sup>2</sup>						
EQP			37.496 m <sup>2</sup>				85.512 m <sup>2</sup>	85.512 m <sup>2</sup>										85.512 m <sup>2</sup>	
EQ			18.386 m <sup>2</sup>																
ZV				987 m <sup>2</sup>															
VIA				405 m <sup>2</sup>															
Cesiones Retanq.				3.674 m <sup>2</sup>															
		511.189 m <sup>2</sup>	55.882 m <sup>2</sup>	5.066 m <sup>2</sup>			2.325.529 m <sup>2</sup>	2.308.427 m <sup>2</sup>	1.771.172 m <sup>2</sup>				468.846 m <sup>2</sup>					85.512 m <sup>2</sup>	

Coef. K = 0,99019

Coef. K = 0,94141

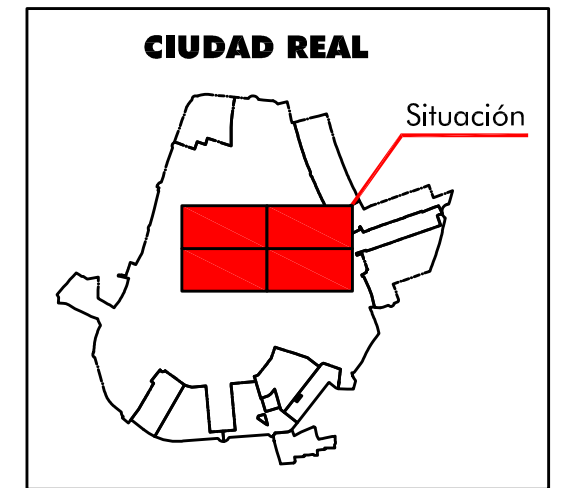
Adaptado a las renovaciones reales previstas

Limites

MC2

Leyenda

- área de reparto MC2
- sistemas locales
- sistemas generales



JOSÉ JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO  
ARQUITECTO

**INOVACIÓN Nº 7 DEL PGOU DE CIUDAD REAL PARA LA RECALIFICACIÓN DE UNA PARCELA SITUADA EN LA C/ CABALLEROS Nº 10 DE USO DOTACIONAL PRIVADO POLIVALENTE A USO RESIDENCIAL LIBRE CON TIPOLOGÍA DE MANZANA CERRADA MC-2**

LA PROPIEDAD

PROPIEDAD: RELIGIOSAS DE MARÍA INMACULADA.  
SITUACIÓN: CALLE CABALLEROS Nº 10. CIUDAD REAL

PLANO Nº: **03**

Fdo: RELIGIOSAS DE MARÍA INMACULADA.  
EL ARQUITECTO  
*J. Ramirez*  
Fdo: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO

Plano de:

**ÁREAS DE REPARTO**

Ref: KN/Modificación Puntual

**MODIFICACIÓN PUNTUAL**

ESCALA: **1/10.000**

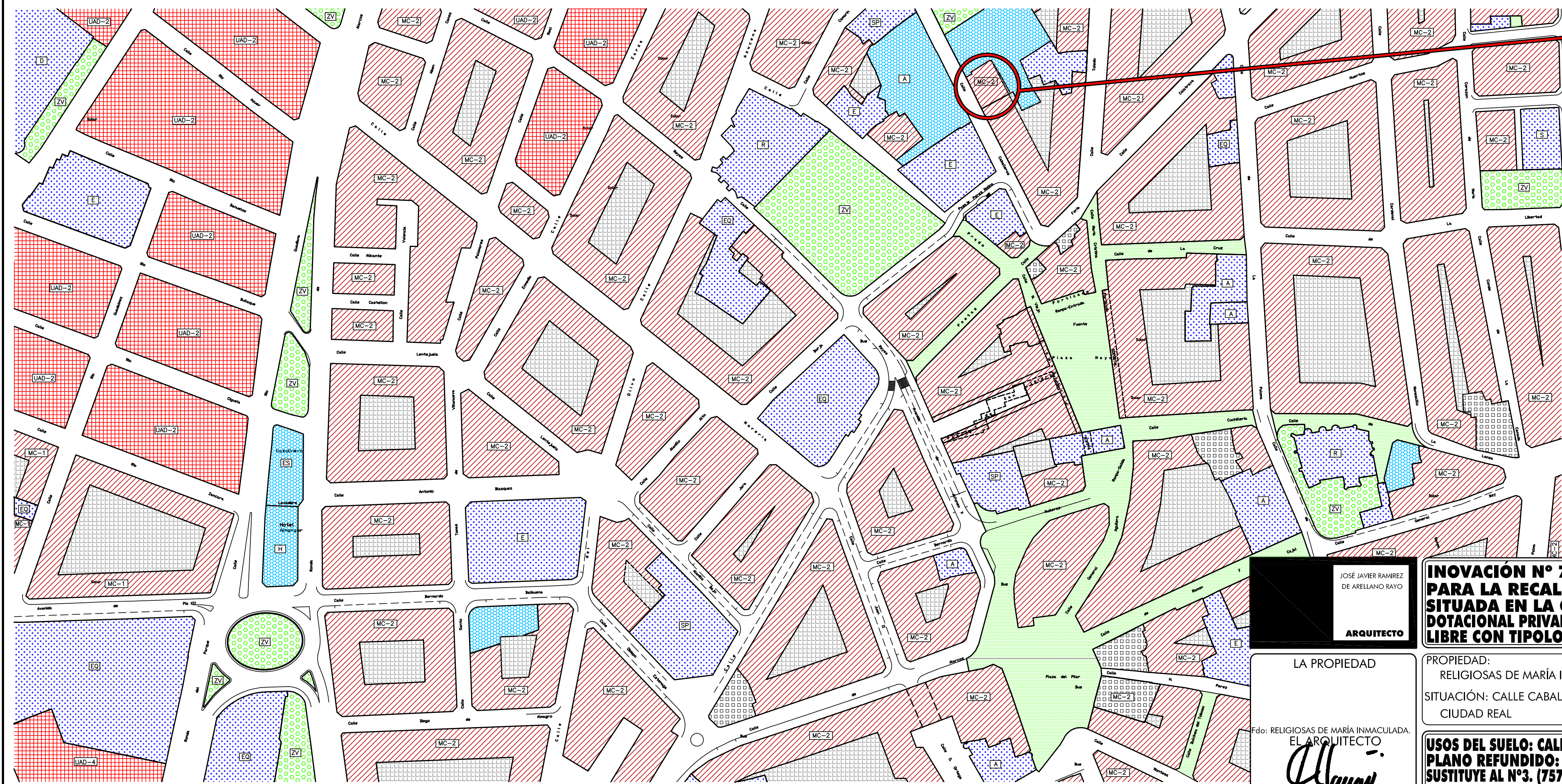
FECHA: **DICIEMBRE 2005**







**PARCELA OBJETO DE INNOVACIÓN**  
USO RESIDENCIAL LIBRE TIPO MC-2



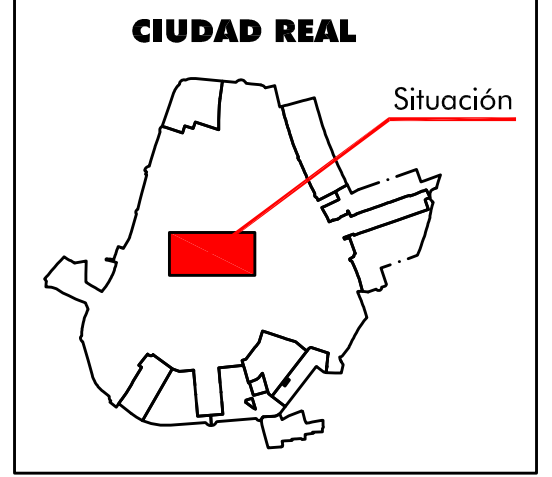
USOS PUBLICOS Dotacional			
	polivalente		servicios pùblicos
	administrativo		universitario
	educacional/cultural		cementerio
	sanitario asistencial		espectaculos
	deportivo		

Vivienda		Espacios Libres	
	residencial-MC		zona verde
	residencial-UAD		espacios libres
	residencial-BLQ		edificios catalogados
	residencial-UAIS		
	complementario de la vivienda		

USOS PRIVADOS Dotacional			
	polivalente		oficinas
	educacional/cultural		hotelero
	sanitario asistencial		espectaculos
	deportivo		servicios pùblicos
	religioso		estacion de servicio
	comercial		



JOSÉ JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO  
ARQUITECTO

**INNOVACIÓN Nº 7 DEL PGOU DE CIUDAD REAL PARA LA RECALIFICACIÓN DE UNA PARCELA SITUADA EN LA C/ CABALLEROS Nº 10 DE USO DOTACIONAL PRIVADO POLIVALENTE A USO RESIDENCIAL LIBRE CON TIPOLOGÍA DE MANZANA CERRADA MC-2**

LA PROPIEDAD  
Fdo: RELIGIOSAS DE MARÍA INMACULADA.  
EL ARQUITECTO  
*Alvario*  
Fdo: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO

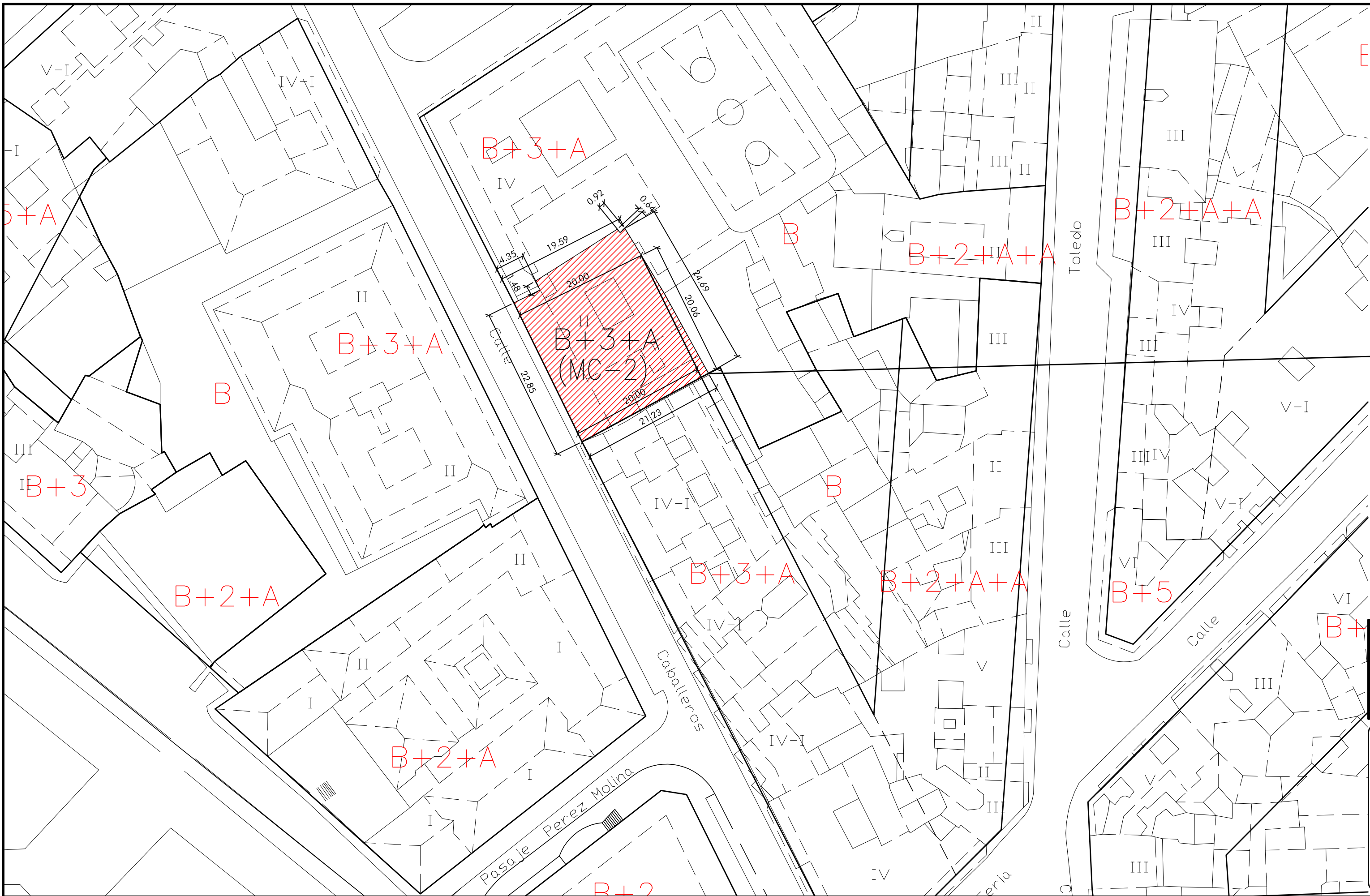
PROPIEDAD: RELIGIOSAS DE MARÍA INMACULADA.  
SITUACIÓN: CALLE CABALLEROS Nº 10.  
CIUDAD REAL

PLANO Nº:  
**05**  
Ref: KN/Modificación Puntual

**USOS DEL SUELO: CALIFICACIÓN MODIFICADA PLANO REFUNDIDO: ESTE PLANO ANULA Y SUSTITUYE AL Nº3. (757-20) DE LA CALIFICACIÓN DE SUELO DEL PGOU. DE CIUDAD REAL.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL  
ESCALA: 1/2.000  
FECHA: DICIEMBRE 2006





Superficie de parcela  
 A: 487,56 m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad Máxima:  
 1.631,11 m<sup>2</sup>c  
 Uso residencial libre  
 tipo MC-2

**Limites**

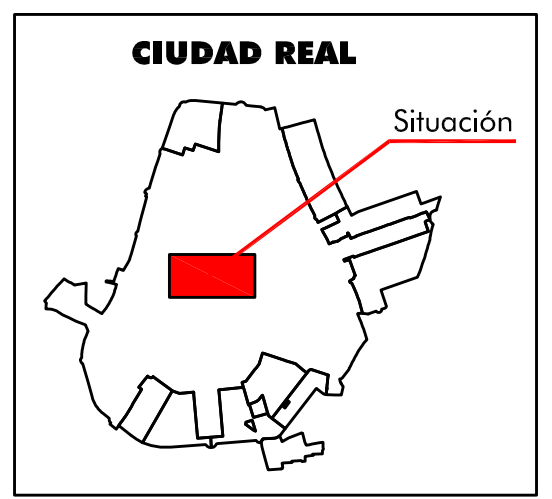
- alineación
- divisoria de altura
- divisoria de parcela a efectos de edificabilidad

**Volumen y Alturas**

- B planta baja H=4.00
- E entreplanta
- H< altura m xima de cornisa
- S< superficie m xima edificable en mt.
- I< superficie m xima edificable en m2t/m2s
- A atico

**Ocupación**

- vuelo m ximo
- retranqueo mínimo obligatorio
- soportal obligatorio
- pasaje obligatorio



JOSÉ JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO  
 ARQUITECTO

**INOVACIÓN Nº 7 DEL PGOU DE CIUDAD REAL PARA LA RECALIFICACIÓN DE UNA PARCELA SITUADA EN LA C/ CABALLEROS Nº 10 DE USO DOTACIONAL PRIVADO POLIVALENTE A USO RESIDENCIAL LIBRE CON TIPOLOGIA DE MANZANA CERRADA MC-2**

LA PROPIEDAD  
 Fdo: RELIGIOSAS DE MARÍA INMACULADA.  
 EL ARQUITECTO  
  
 Fdo: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO

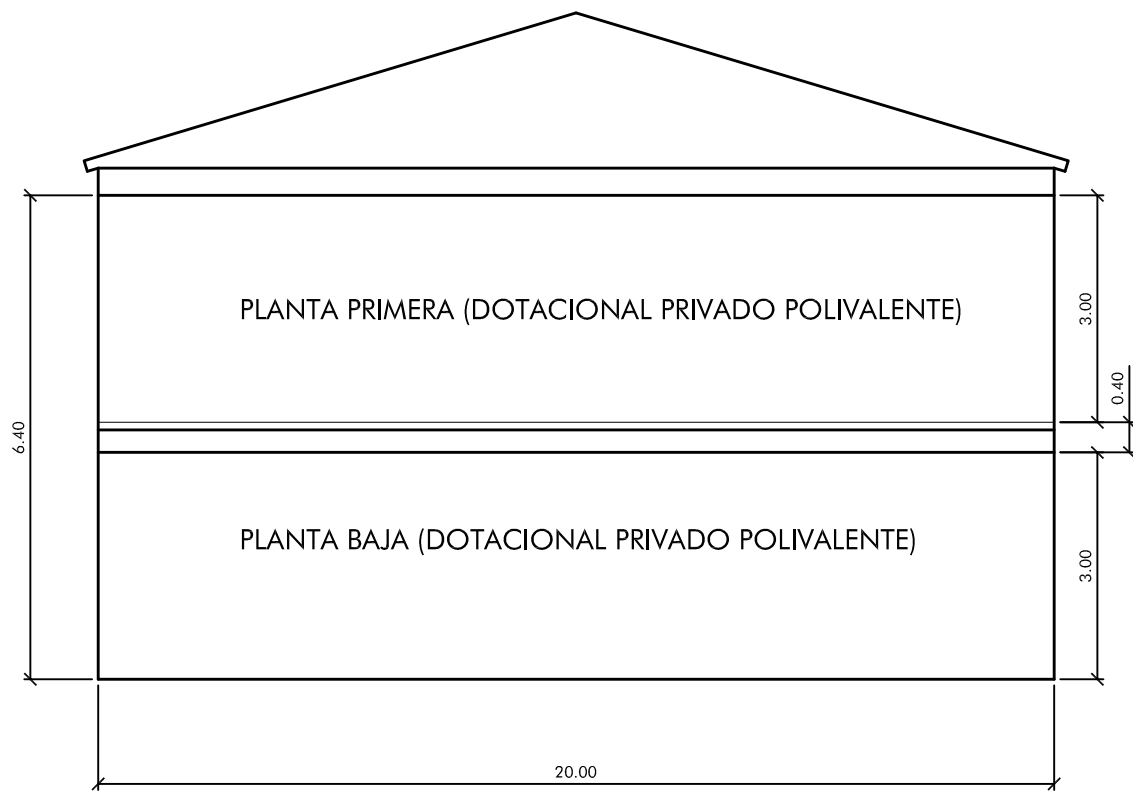
PROPIEDAD: RELIGIOSAS DE MARÍA INMACULADA.  
 SITUACIÓN: CALLE CABALLEROS Nº 10. CIUDAD REAL

PLANO Nº:  
**06**  
 (Ref: KN/Modificación Puntual)

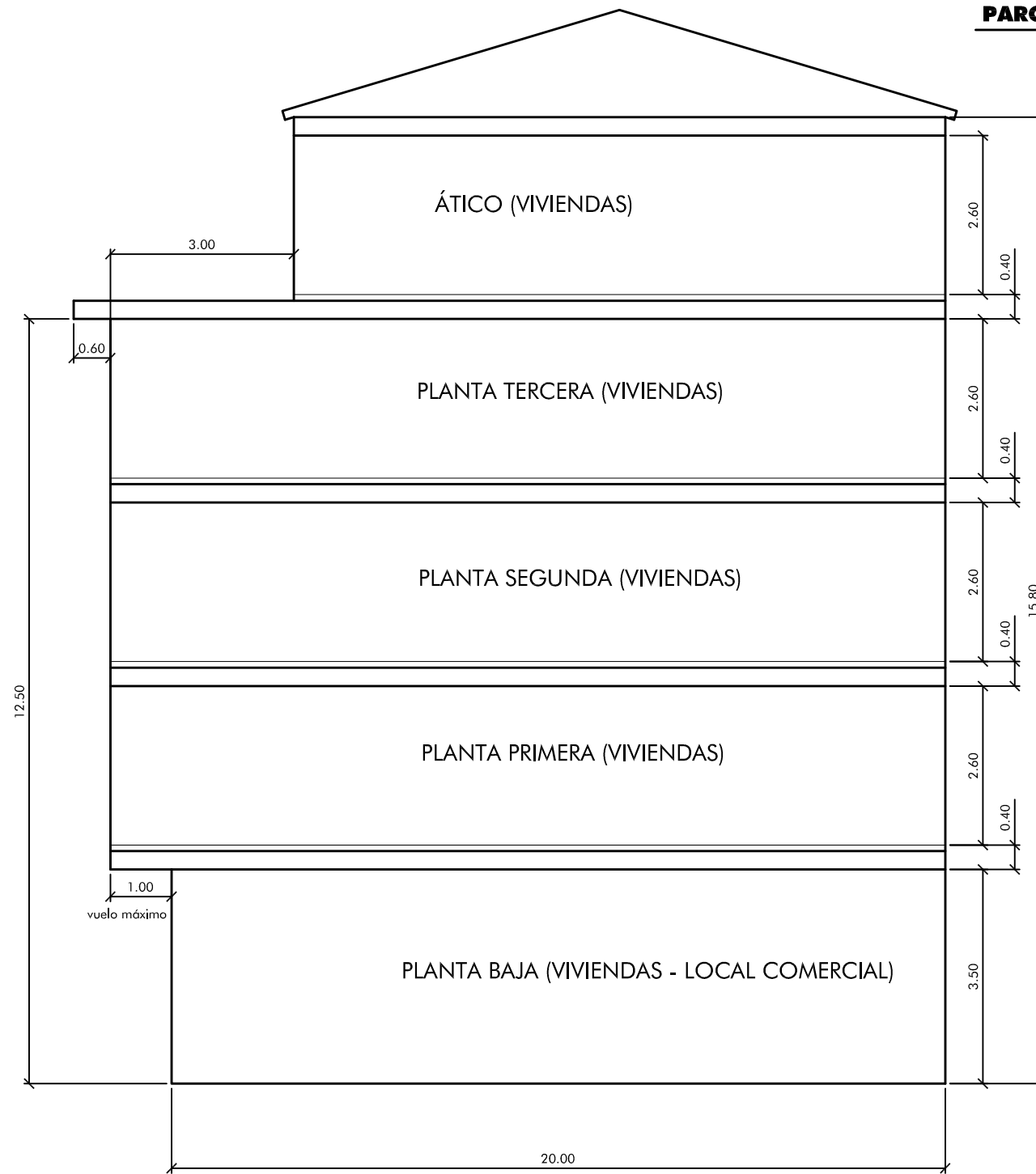
Plano de:  
**CALIFICACIÓN MODIFICADA**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL**  
 ESCALA: 1/500  
 FECHA: DICIEMBRE 2006

Superficie de parcela  
 A: 487,56 m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad Máxima:  
 1.631,11 m<sup>2</sup>c  
 Uso residencial libre  
 tipo MC-2



SECCIÓN ACTUAL

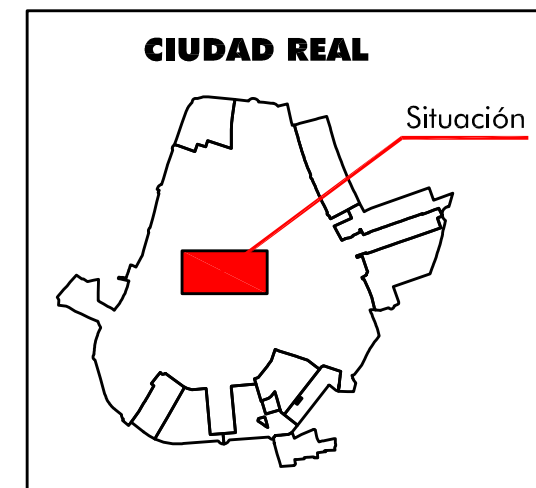


SECCIÓN DESPUÉS DE LA INNOVACIÓN

PARCELA OBJETO DE INNOVACIÓN



ESTADO ACTUAL



**INNOVACIÓN Nº 7 DEL PGOU DE CIUDAD REAL  
 PARA LA RECALIFICACIÓN DE UNA PARCELA  
 SITUADA EN LA C/ CABALLEROS Nº 10 DE USO  
 DOTACIONAL PRIVADO POLIVALENTE A USO RESIDENCIAL  
 LIBRE CON TIPOLOGÍA DE MANZANA CERRADA MC-2**

LA PROPIEDAD  
 Fdo: RELIGIOSAS DE MARÍA INMACULADA.  
 EL ARQUITECTO  
*Alonso*  
 Fdo: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO

PROPIEDAD:  
 RELIGIOSAS DE MARÍA INMACULADA.  
 SITUACIÓN: CALLE CABALLEROS Nº 10.  
 CIUDAD REAL

PLANO Nº:  
**07**  
 Ref: KN/Modificación Puntual

Plano de:  
**SECCIÓN DE VOLÚMENES**  
 MODIFICACIÓN PUNTUAL  
 ESCALA: 1/100  
 FECHA: DICIEMBRE 2006