

# CONSULTA PREVIA SOBRE VIABILIDAD DE TRANSFORMACION URBANIZADORA SECTOR LA MINA

Carretera CM-403 y Segunda Ronda de Circunvalación. CIUDAD REAL

## AGENTE URBANIZADOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.

DESARROLLO DE SUELO Y CONSTRUCCIONES HABITAT, S.L.

## ARQUITECTO

RAFAEL HUMBERT FERNANDEZ



# CONSULTA PREVIA SOBRE VIABILIDAD DE TRANSFORMACION URBANIZADORA SECTOR LA MINA

Carretera CM-403 de Ciudad Real a Picón y Segunda Ronda de Circunvalación. CIUDAD REAL

## INDICE

### MEMORIA

1. El Agente Urbanizador
  2. Marco legal
  3. Viabilidad de la Consulta previa
    - 3.1 Propuesta de ámbito espacial
    - 3.2 Modelo de ocupación establecido por el Plan.
    - 3.3 Previsión de zonas de crecimiento de la ciudad
    - 3.4 La consulta previa propuesta en relación con las directrices resultantes del modelo de evolución y ocupación del territorio
    - 3.5 Estudio del modelo funcional preexistente y propuesto
      - 3.5.1 Usos actuales del suelo y edificaciones existentes
      - 3.5.2 Infraestructuras urbanísticas existentes
      - 3.5.3 Obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del Sector
      - 3.5.4 Afecciones impuestas por la Legislación sectorial
      - 3.5.5 Incidencia sobre el área espacial colindante
      - 3.5.6 Criterios específicos sobre la base de sostenibilidad que garanticen el equilibrio y calidad
      - 3.5.7 Integración temporal en la ejecución del planeamiento
      - 3.5.8 Estudio del mercado inmobiliario
  4. Documentación de la consulta previa
    - 4.1 Propuesta de ámbito espacial
    - 4.2 Propuesta de ordenación urbanística
      - 4.2.1 Justificación de los objetivos funcionales básicos
      - 4.2.2 Descripción de la ordenación
      - 4.2.3 Clasificación del suelo y parámetros urbanísticos
    - 4.3 Infraestructura existentes y proyectadas
    - 4.4 Acreditación de la personalidad del solicitante.
    - 4.5 Sostenibilidad económica de la actuación.
    - 4.6 Compromiso de aportaciones suplementarias
    - 4.7 Calendario de actuaciones
    - 4.8 Cuadro resumen del sector.
- FICHA RESUMEN DEL SECTOR

### PLANOS

1. Situación, emplazamiento y catastral
2. Levantamiento topográfico
3. Delimitación sector. Superficies aportadas
4. Usos actuales del suelo. Fichas catastrales
5. Usos actuales del sector. Reportaje fotográfico
6. Ordenación propuesta. Cuadro de superficies
7. Ordenación propuesta y conexión con futuras actuaciones
8. Infraestructuras urbanas existentes y afecciones
9. Perfiles transversales del viario
10. Accesibilidad viaria
11. Manzanas de uso residencial
12. Sistema local equipamiento
13. Sistema local zona verde
14. Sistema general zona verde

### ANEXOS

1. Conexión infraestructuras y redes interiores
2. Estudio de mercado inmobiliario
3. Estudio de impacto ambiental
4. Certificaciones registrales y adhesión a la consulta previa de GEDAPEX, S.A.
5. Solvencia económica de IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.

# CONSULTA PREVIA SOBRE VIABILIDAD DE TRANSFORMACION URBANIZADORA SECTOR LA MINA

Carretera CM-403 y Segunda Ronda de Circunvalación. CIUDAD REAL

## MEMORIA

### 1.- AGENTE URBANIZADOR

**IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.**, con domicilio en calle Alcalá nº. 265; 28027 Madrid, y **C.I.F. A-79850574**, y **DESARROLLO DE SUELO Y CONSTRUCCIONES HABITAT, S.L.**, con domicilio en avda. Textil nº 23 de Valencia y con **C.I.F. B-97775621**, pretenden constituirse en Agente Urbanizador del denominado Sector Las Minas, para lo cual presenta la Consulta Previa sobre Viabilidad de Transformación Urbanizadora en el suelo rústico de reserva de Ciudad Real.

**IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.**, junto con **GEDAPEX, S.A.**, son propietarios, mitad indivisa, de 53.947,00 m<sup>2</sup>., dentro del sector, que equivalen al 47,02 % de la superficie total delimitada para la Consulta Previa, y además ha suscrito convenio urbanístico de colaboración con **GEDAPEX, S.A.**, que se adjunta en la documentación anexa.

**DESARROLLO DE SUELO Y CONSTRUCCIONES HABITAT, S.L.** es propietario de pleno dominio 28.101,00 m<sup>2</sup>. de la superficie delimitada, que equivalen al 24,49 % del total

Entre las dos empresas aportan al sector 82.048,00 m<sup>2</sup>. que equivale al 71,51 % sobre el total.

Una vez aprobada la presente Consulta Previa se establecerá la relación mercantil, entre ambas, necesaria para constituirse en Agente Urbanizador

### 2.- MARCO LEGAL

En Castilla La Mancha el marco legal que regula las consideraciones previas, viabilidad, contenido y tramitación de la Consulta Previa para la transformación urbanizadora en el suelo rústico de reserva está recogido por la siguiente legislación:

Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, (TRLOTAU) aprobado por Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de mayo. Última modificación de 25 de febrero de 2.021.

Reglamento de Planeamiento (RP), aprobado por Decreto 248/2.004 de 14 de septiembre

Reglamento del suelo Rústico (RSR), aprobado por Decreto 242/2004 de 27 de julio.

Los artículos del texto refundido TRLOTAU, Reglamento de Planeamiento y Reglamento del Suelo Rústico que afectan a la viabilidad, contenido y tramitación de la Consulta Previa son los siguientes:

#### **TRLOTAU**

*Artículo 14 bis. Determinaciones sobre desarrollo sostenible*

*Artículo 24. Los planes de Ordenación Municipal*

*Artículo 31. Los estándares mínimos de calidad urbana de preceptiva observancia por los planes.*

*Artículo 39. El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes*

*Artículo 54. El régimen del suelo rústico*

*Artículo 64. El contenido y el procedimiento de las resoluciones requeridas para legitimar los actos promovidos por particulares*

*Artículo 68. El régimen del suelo urbanizable con Programa de Actuación Urbanizadora.*

#### **Reglamento de Planeamiento**

*Artículo 22. Estándares de calidad urbana*

*Artículo 24. Tipos de zonas verdes (ZV) y equipamientos públicos*

*Artículo 120. Condicionantes para la innovación de los instrumentos de Ordenación Urbanística (OU)*

#### **Reglamento del Suelo Rústico**

*Artículo 36. Consulta previa para realizar actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva.*

**Ley 12/2023 de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda**  
*Disposición final cuarta*

### **3.- VIABILIDAD DE LA CONSULTA PREVIA**

La viabilidad de la Consulta Previa debemos justificarla en base al artículo 54 del TRLOTAU

*Artículo 54. El régimen del suelo rústico*

*2. Cuando de la organización del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por los planes urbanísticos a que se refiere el número 1 del artículo 103 resulte la posible viabilidad de la correspondiente actuación urbanizadora en el suelo rústico de reserva, deberá formularse a la Administración competente, para confirmar dicha viabilidad, la consulta previa prevista en el número 7 del artículo 64 para la presentación, en su caso, del preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora, el cual guardará estricta sujeción a la dispuesto en los artículos 38.1 y 39 de esta Ley*

#### **3.1.-PROPUESTA DE ÁMBITO ESPACIAL**

##### **Delimitación**

La actuación propuesta se encuentra situada al oeste de la ciudad, a continuación del suelo urbano actual, limitado por el trazado de la segunda Ronda de Circunvalación y al sur de la carretera CM-403 de Ciudad Real a Porzuna. (antigua carretera CM-412)

El suelo que se pretende delimitar está incluido en el suelo de reserva para el desarrollo urbano, según el plano número 1 de Clasificación del Suelo del PGOU de Ciudad Real.

La delimitación de la actuación propuesta afecta a las siguientes parcelas:

<b>Parcelas catastrales</b>	<b>Referencia catastral</b>	<b>Superficie</b>
Parcela 606 Polígono 209	13900B209006060000AY	53.947,00 m2s.
Parcela 55992 Polígono 209. Mitad parcela 644	13900B209860300000AD	26.462,00 m2s.
Parcela 86030 Polígono 209. Mitad parcela 644	13900B209559920000AD	28.101,00 m2s.
Parcela 605 Polígono 209	13900B209006050000AB	4.846,00 m2s.
Expropiaciones borde Ctra. CM-403		1.386,00 m2s.
<b>Superficie delimitada del sector</b>		<b>114.742,00 m2s.</b>

La parcela 55992 pierde 3,00 m2s. de su superficie real con la delimitación propuesta  
La parcela 86030 pierde 88,00 m2s. de su superficie real con la delimitación propuesta

##### **Los límites de la actuación serán:**

Noreste	Ctra. CM-403. Línea paralela a 10,00 m. del eje.
Noroeste	Parcela 608 Polígono 209
Suroeste	Resto de Parcela 605 Polígono 209
Sureste	Futura 2ª Ronda de Circunvalación

Como puede observarse en el plano de Delimitación, sobre la base catastral, los límites propuestos para el sector coinciden en tres lados con elementos definitorios físicos como son la carretera CM-403, el trazado de la 2ª Ronda de Circunvalación y el límite rectilíneo entre las Parcelas 606 y 608 del Polígono 209. El cuarto lado, límite suroeste, coincide con el viario de borde proyectado como prolongación de la calle Raña, afectando ligeramente a la Parcela 605 al proponer un trazado rectilíneo.

Consideramos por tanto, que la delimitación propuesta está plenamente justificada bajo criterios de racionalidad y satisface los aspectos objetivos del artículo 24.1,c) de L.O.T.A.U. y 28 del Reglamento de Planeamiento, en cuanto a las condiciones de una *delimitación geométrica racional, perímetro determinado en base a la relación con el viario existente u otros elementos definitorios que garanticen, en todo caso, la continuidad armónica con el suelo urbano, sin que la citada delimitación propuesta tenga el exclusivo propósito de ajustarse a los límites de propiedad del suelo.*

### **3.2 MODELO DE OCUPACIÓN ESTABLECIDO POR EL PLAN.**

El Plan General de Ordenación Urbana vigente en Ciudad Real fue aprobado definitivamente en el año 1.997. Su periodo de vigencia alcanza ya 25 años.

En el año 2.008 la Corporación Municipal presento el Documento de Inicio del nuevo Plan de Ordenación Municipal de Ciudad Real. No prospero y se quedo aparcada la redacción del nuevo P.O.M.

El P.G.O.U. vigente establece un Programa de Actuación dividido en dos cuatrienios de forma que todas las UE de suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable programado tienen establecido su desarrollo durante los 8 años siguientes a la aprobación del Plan.

Igualmente delimita 8 sectores de suelo urbanizable no programado.

Gran parte de las UE de suelo urbano y de los sectores de suelo urbanizable programado, el Plan delimita 3 sectores, S-CORR, S-MADR 1 y S-MADR 2, se han desarrollado y hoy en día son suelo urbano urbanizado. Solamente no se han desarrollado las UE o sectores que tienen problemas de gestión de difícil solución referidas a dificultades de conexión con las redes de infraestructuras públicas en unos casos, y por la existencia de edificaciones en uso que están en situación de fuera de ordenación o porque es necesario realizar operaciones de cirugía urbana como aperturas de nuevo viario o retranqueos de alineaciones de grandes dimensiones.

Todos los sectores se han desarrollado, S-CORR de uso residencial y S-MADR 1 y 2 de uso industrial-terciario.

En cuanto al suelo urbanizable no programado se delimitaron 9 sectores. Se han desarrollado y en la actualidad forman parte del suelo urbano urbanizado los siguientes sectores, A-HERR, A-CALZ, A-PTLL, A-PGALL y A-CCAMP, este último parcialmente. Todos estos sectores son de uso residencial.

Los sectores no desarrollados son, A-UNIV de uso universitario-terciario, A-MADR, de uso industrial que no se ha desarrollado por problemas de conexión con la red pública de saneamiento, A-VARN que corresponde con el fallido Reino de D. Quijote, y A-CEMT, de uso residencial que una vez aprobada su ordenación no se ha urbanizado.

Puede decirse que el desarrollo urbanístico del modelo de ocupación establecido por P.G.O.U. se ha cumplido en gran medida, hasta el punto de que se han incorporado al suelo urbano urbanizado 5 sectores de uso residencial del suelo urbanizable no programado.

El grado de consolidación de la edificación en los sectores desarrollados desde la aprobación del P.G. es muy elevado. Salvo los solares destinados a Equipamiento Público, que en su inmensa mayoría están sin utilizar, quedan pocos solares de uso residencial disponibles, provocando una ralentización en la construcción de nuevas viviendas de carácter plurifamiliar. Para la construcción de viviendas unifamiliares, prácticamente, no hay solares disponibles y si tenemos en cuenta que, en ésta época “post-covid”, es la tipología más deseada, resulta que no se satisface la demanda.

### **3.3.- PREVISIÓN DE LAS ZONAS DE CRECIMIENTO DE LA CIUDAD**

El vigente P.G. delimita las áreas de futuro desarrollo en el plano nº 1 de Clasificación del Suelo definidas como suelo de reserva para el desarrollo urbano.

En los planos de ordenación del Documento de Inicio del nuevo Plan de Ordenación Municipal de Ciudad Real, citado anteriormente, se propone clasificar como suelo urbanizable, no ya todo el suelo de reserva para el desarrollo urbano señalado en el P.G. vigente, si no que incorpora más suelos hacia el norte y suroeste de la ciudad.

La delimitación del suelo urbanizable tiene una superficie que duplica el actual suelo urbano de la ciudad. Evidentemente este Documento tiene un carácter expansionista que no corresponde con las previsiones de crecimiento de la población.

El crecimiento de la ciudad está muy limitado por los cuadrantes noreste y sur este. El trazado elevado del AVE y la autovía A-43 representan límites físicos de difícil integración en el desarrollo urbano.

Toda la zona este de la ciudad tiene grandes dificultades de conexión con los emisarios de saneamiento, o bien porque no disponen de ellos, o por la escasa profundidad de las cabeceras de los mismo.

El desarrollo por el oeste y sur de la ciudad, hasta el trazado de la A-43, es el más sencillo. El terreno no tiene obstáculos físicos que impidan una continuidad de ciudad. Los emisarios de saneamiento sur y oeste están contruidos por el trazado de la futura 2ª Ronda de Circunvalación, e infrautilizados ya que prácticamente no tiene vertidos del casco urbano actual. El abastecimiento de agua de la ciudad dispone de un anillo principal que sigue el trazado de la 2ª Ronda.

El Plan de Modernización de Ciudad Real 2025 prevé la ejecución de la 2ª Ronda de Circunvalación en los tramos sur y oeste, por lo que habilitará el desarrollo urbano allende la misma.

En base a lo expuesto, es evidente que las zonas naturales de crecimiento de la ciudad corresponden con el sur y oeste de la misma.

### **3.4.- LA CONSULTA PREVIA PROPUESTA EN RELACIÓN CON LAS DIRECTRICES RESULTANTES DEL MODELO DE EVOLUCIÓN Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO DEL PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL**

La Consulta Previa propuesta está íntegramente situada sobre el Suelo de Reserva al Desarrollo Urbano delimitado por el Plan General de Ciudad Real.

Aunque el Plan General pueda considerarse técnicamente agotado, de hecho en el año 2.008 la Corporación Municipal presentó el Documento de Inicio del nuevo Plan de Ordenación Municipal de Ciudad Real, pero posteriormente se paralizó la redacción del nuevo P.O.M., el modelo de evolución y ocupación del territorio puede considerarse vigente, ya que no han sido ocupados los suelos situados en la zona de reserva antes citada, y no han surgido circunstancias novedosas que sugieran una revisión del modelo de desarrollo del Plan.

Por tanto, la Consulta Previa propuesta está plenamente en concordancia con las directrices resultantes del modelo de evolución y ocupación del territorio del Plan General.

### **3.5.- ESTUDIO DEL MODELO FUNCIONAL PREEXISTENTE Y PROPUESTO.**

#### **3.5.1.- USOS ACTUALES DEL SUELO Y EDIFICACIONES EXISTENTES**

##### **Usos actuales del suelo.**

Todo el suelo delimitado por el sector, no ocupado por edificaciones existentes, tiene en la actualidad uso agrícola, con plantaciones de cereal y una pequeña huerta en la parcela 55992.

Todas las parcelas proceden parcelación del Plan de Regadío del Vicario.

Igualmente, la delimitación del ámbito de la Consulta Previa está incluida en la zona de Reserva al Desarrollo Urbano, delimitada por el P.G.O.U.

##### **Edificaciones existentes**

Solo hay edificaciones en las parcelas 606 y 55992. Según la información catastral las edificaciones tienen los usos y superficies siguientes:

##### **Parcela 1, parcela 606 del polígono 209**

Situado en la zona central de la parcela. Año de construcción 2.006

Nave agrícola	320 m2
Almacén	8 m2.
Almacén	23 m2.
Almacén	7 m2.
Almacén	8 m2.
Almacén	7 m2.

##### **Parcela 2, parcela 55992 mitad de 644 del polígono 209**

Situado al borde de la confluencia de CM-403 y Segunda Ronda. Año de construcción 1.940

Vivienda	376 m2.
Almacén	34 m2.
Soportal 50%	28 m2.
Almacén	43 m2.
Almacén	45 m2.
Soportal 50%	18 m2.
Deportivo (piscina)	40 m2.

Almacén	9 m2.
Almacén	206 m2.

En el resto de las parcelas afectadas por la delimitación no hay edificaciones.

En los planos 04 y 05 Usos actuales del suelo se refleja gráficamente, incluyendo las fichas catastrales y reportaje fotográfico.

### **3.5.2.- INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS EXISTENTES**

El Sector La Mina dispone actualmente de una serie de infraestructuras urbanísticas importantes, como son:

Acceso rodado y pavimentado a través de la carretera CM-403 y por la vía de servicio de la futura segunda Ronda de Circunvalación.

Red de saneamiento, ya que por la futura segunda Ronda de Circunvalación transcurre el emisario norte-oeste de la ciudad, con tubo  $\varnothing$  1.500 mm. de diámetro y a una profundidad media, frente al sector de 6,00-7,00 m.

Red de abastecimiento de agua, ya que, igualmente, por la segunda Ronda transcurre una de las arterias principales de la ciudad con tubería de fundición  $\varnothing$  500 mm.

Red de gas natural. Por el margen de la carretera CM-403 llega a la ciudad la red general de gas desde el gaseoducto de transporte, situado más al oeste de la misma.

Red eléctrica. El ámbito del sector está cruzado por dos líneas aéreas de media tensión. Ambas cruzan la carretera CR-403 y, una de ellas continua por nuestro ámbito paralela a la carretera hacia el oeste, la otra llega hasta el extremo sureste del ámbito, hasta el borde de la segunda Ronda de circunvalación.

Red de telefonía. La red de telefonía llega al borde de la segunda Ronda de circunvalación, tanto por la ctra. CM-403, como por la calle Raña.

No obstante lo anterior, se deberán suplementar las siguientes infraestructuras

#### **Red de saneamiento.**

La propia red de saneamiento interior del sector con vertido al emisario norte-oeste.

#### **Red de abastecimiento de agua potable.**

La propia red de abastecimiento interior del sector con dos conexiones con la red general para formar un anillo de abastecimiento.

#### **Abastecimiento de energía eléctrica**

Hemos solicitado a la compañía eléctrica el punto de suministro del sector. En los planos de infraestructuras eléctricas está recogido el punto de conexión para el suministro del sector.

En cualquier caso, se deberán soterrar las dos líneas aéreas existentes sobre el sector.

#### **Red de telefonía.**

La red de telefonía del sector saldrá de las puntas situadas en UEMAT y de la red aérea de borde de la carretera CM-403 y segunda Ronda de Circunvalación.

#### **Red de gas.**

La utilización de gas en el uso residencial está desapareciendo con los nuevos sistemas de aerotermia para climatización y agua caliente que son más eficientes. Las cocinas también son eléctricas. Por tanto, proponemos instalar una red de gas natural, en el sector, para dar servicio a las manzanas de vivienda colectiva, posibles locales comerciales en planta baja, y para las manzanas de uso dotacional.

La conexión para dar servicio al sector se realizará desde la red de MP frente a la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

#### **Recogida de residuos sólidos**

Será necesaria la ampliación del servicio de recogida de residuos, como para cualquier otro sector, con la ventaja de que este sector se encuentra en el trayecto a la planta de residuos.

El almacenamiento de determinado tipo de residuos hasta su recogida puede regularse con la implantación de varios puntos limpios con contenedores de superficie o subterráneos.

En **Anexo de Infraestructuras** incorporamos:

**Informe de AQUONA** sobre la calidad y suficiencia de suministro de agua al sector desde la red de  $\varnothing$  500 mm., citada y la evacuación de aguas pluviales y fecales al emisario norte-oeste de la ciudad, con tubo  $\varnothing$  1.500 mm. de diámetro y a una profundidad media, frente al sector de 6,00-7,00 m.

**Informe y planos de ENERGY** sobre el soterramiento de las líneas aéreas y suministro eléctrico al nuevo sector.

**Informe de TELEFONICA** sobre el punto de conexión y suficiencia de la red de telecomunicaciones

**Informe de NEDGIA** sobre el punto de conexión y la red interior de gas natural

### **3.5.3.- OBRAS PROGRAMADAS Y POLITICA DE INVERSIONES PUBLICAS QUE INFLUYAN EN EL DESARROLLO DEL SECTOR**

No hay ninguna previsión conocida sobre obras o política de inversiones públicas que puedan afectar al sector.

### **3.5.4.- AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACION SECTORIAL**

Las únicas afecciones impuestas por la Legislación sectorial que afecten al sector son:

#### **1.- Afecciones por la carretera CM-403, perteneciente a la Red Básica de Castilla la Mancha.**

Reguladas por Decreto 1/2015 de 20/01/2015 Reglamento de la Ley 9/1990 de 28/12 de Carreteras y Caminos. Artículos 47 a 53, donde se definen las siguientes zonas:

Zona de dominio público	3,00 m.	Desde la arista exterior de explanación
Zona de Servidumbre	8,00 m.	Desde la arista exterior de explanación
Zona de protección	30,00 m.	Desde la arista exterior de explanación
Línea límite de edificación	25,00 m.	Desde arista exterior de la calzada

#### **Acceso a la carretera CM-403**

Por indicaciones de los técnicos municipales, se ha proyectado un acceso desde la carretera CM-403 al interior del sector. El acceso, perpendicular al trazado de la carretera, se realiza prolongando la Vía 6 interior hasta el cruce con la misma.

La Jefatura del Servicio de Carreteras de la Consejería de Fomento, Delegación de Ciudad Real, consultada sobre el acceso a la carretera, manifiesta:

- 1 Una vez aprobada la Consulta Previa, el tramo afectado por el sector pasará a ser considerado como travesía urbana.
- 2 La única legislación sobre accesos a carreteras es la Orden Circular 1/2019 de la Dirección General de Carreteras y Transporte. Esta es de aplicación a los accesos a carreteras en el suelo rústico.
- 3 Que establecer condiciones particulares a este acceso es competencia de la Dirección General de Planeamiento de la junta de Comunidades.
- 4 Que dada la distancia de 220 m. a la glorieta de la Ronda de Circunvalación, consideran correcta la ubicación del acceso y que este se podrá regular por medio de una instalación semafórica.

#### **2.- Afecciones por la existencia de líneas aéreas eléctricas**

La afección de estas líneas aéreas desaparece por el soterramiento de las mismas.

#### **3.- Afecciones por protección agropecuaria del suelo/suelo no urbanizable reservado al desarrollo urbano.**

En el vigente PGOU de Ciudad Real el suelo delimitado por la presente Consulta Previa tiene dos clasificaciones distintas:

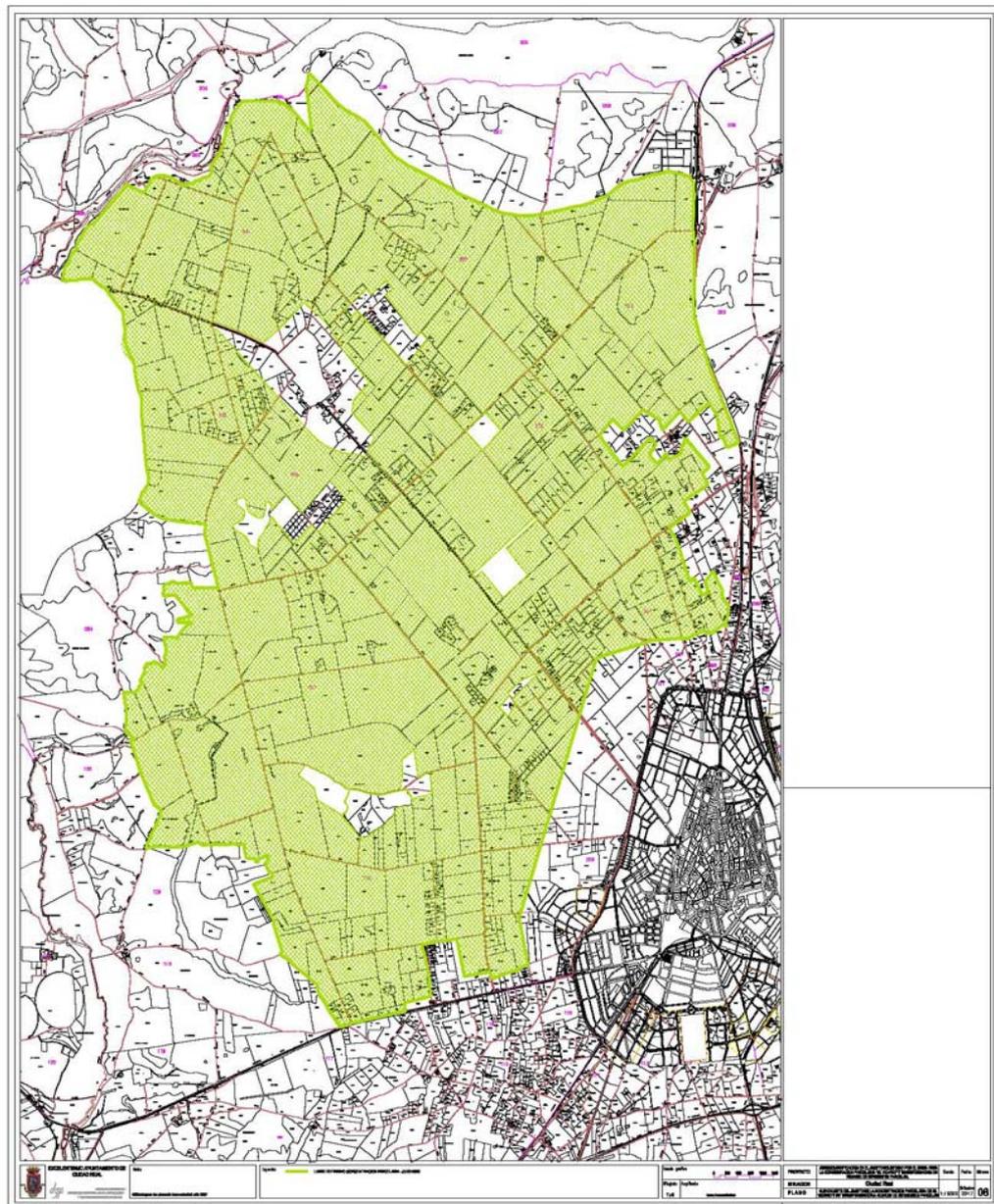
A.- Suelo no urbanizable protegido. Artículo 6.5.5.- Protección Agropecuaria: “Se incluyen en esta categoría terrenos de excepcional calidad agrícola y aquellos catalogados como de regadío por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en el ámbito de la concentración parcelaria de “El Vicario”.

B.- Suelo no urbanizable no protegido. Artículo 6.4.4.- Suelo no urbanizable de reserva al desarrollo urbano: “Se incluye en esta categoría los terrenos que por su situación y proximidad a las áreas urbanas supone las futuras reservas de expansión de estas”.

Dada la dualidad de clasificaciones, el Ayuntamiento de Ciudad Real, en sesión plenaria de 9 de marzo de 2.017, acuerda iniciar los trámites para desclasificar la zona de protección al desarrollo urbano del suelo no urbanizable de protección agropecuaria.

Por otro lado, el Consejo de Gobierno de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha por acuerdo de 14/07/2020, “inicia el procedimiento para la exclusión de parcelas de la transformación de la zona regable El Vicario, en el término municipal de Ciudad Real” (2020/4887)

La nueva delimitación de la zona de regadío de El Vicario coincide con la delimitación del suelo no urbanizable de protección al desarrollo urbano, según el siguiente plano



**PLANO:** Límite definitivo del ámbito de la concentración parcelaria de El Vicario y su transformación a regadío de diferentes parcelas. Diciembre 2.017.

En la actualidad, la descalificación de parcelas de regadío de El Vicario, sobre todo dentro de la zona delimitada de protección para el desarrollo urbano, se ha convertido en un procedimiento reglado. Los propietarios del suelo solicitarán la desclasificación cuando se apruebe definitivamente la presente Consulta Previa.

### **3.5.5.- INCIDENCIA SOBRE EL AREA ESPACIAL COLINDANTE**

La zona delimitada por la consulta, es evidente que, estaría llamada a formar parte del suelo urbanizable programado si se realizará una Revisión del Plan General. La integración de la propuesta con el área espacial colindante se complementa con el viario de borde propuesto en la actuación y su conexión con el viario principal de la misma.

El trazado lógico del viario de actuaciones colindantes es que sea paralelo a la segunda Ronda, con conexiones perpendiculares a la misma.

Adjuntamos el Plano 07 Ordenación propuesta y conexión con futuras actuaciones.

### **3.5.6.- CRITERIOS EXPLÍCITOS, SOBRE LA BASE DE SOSTENIBILIDAD QUE GARANTICEN EL EQUILIBRIO Y CALIDAD, DE LAS DIRECTRICES QUE RESULTEN DEL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.**

El sector se encuentra situado en un lugar excelente, colindante con el suelo urbano y en la zona de protección al desarrollo urbano de Ciudad Real.

La edificabilidad propuesta de **0,566 m<sup>2</sup>t./m<sup>2</sup>s.** de suelo bruto, garantiza en si misma una sostenibilidad económica de la actuación con la implantación de las infraestructuras necesarias, como son la asunción por parte del Agente Urbanizador de la urbanización total del tramo frontal de la Ronda de Circunvalación y del sistema general de zonas verdes.

Las dotaciones reglamentarias del sistema general de espacios libres y sistema local de zonas verdes y equipamiento dotacional, garantizan una implantación integral autosuficiente del sector.

El abastecimiento de agua potable de la ciudad es el único problema crítico que tendrán los nuevos desarrollos urbanos. En nuestro caso, adjuntamos informe de AQUONA justificando la capacidad de abastecimiento del sector con la red general actual.

### **3.5.7.- INTEGRACIÓN TEMPORAL EN LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

La integración temporal en la ejecución del planeamiento dependerá, exclusivamente del tiempo que dure la tramitación administrativa de la Consulta Previa y del P.A.U. posterior, porque la urbanización del sector y puesta en servicio de las infraestructuras necesarias y conexiones con el suelo urbano las asume el Agente Urbanizador como son:

Urbanización completa de la Ronda de Circunvalación del tramo frente al sector

Soterramiento de líneas eléctricas aéreas

Conexión con las redes generales de abastecimiento, saneamiento, suministro eléctrico y telecomunicaciones, que con indicamos en las infraestructuras existentes, están todas en el borde del sector, en la Ronda de Circunvalación

Todas estas actuaciones se realizarán durante la ejecución de la urbanización del sector cumpliendo los plazos máximos establecidos por la Legislación.

### **3.5.8.- ESTUDIO DEL MERCADO INMOBILIARIO**

Ciudad Real, como todas las ciudades españolas, sufrió un parón inmobiliario desde el año 2.008 hasta el año 2.015. Apenas se realizaron promociones inmobiliarias y el mercado de compra venta de viviendas estuvo aletargado.

Desde el año 2.015 a nuestros días ha ido aumentando paulatinamente la actividad inmobiliaria, desarrollándose promociones de viviendas en los sectores SA-PTLL y SA-CORR.

Actualmente el mercado inmobiliario de obra nueva presenta las siguientes ofertas:

### **Vivienda colectiva:**

Libre

SA-PTLL	59 viviendas, en dos promociones
SA-HERR	29 viviendas
SA-CORR	40 viviendas
UE-CORR	34 viviendas
UE-MIG	150 viviendas en varias fases

VPO

En la actualidad hay dos promociones de vivienda protegida, una en S-A-PTLL y otra, en tramitación, en UEC

El precio medio de venta, actualmente, supera ligeramente los 2.000 €/m<sup>2</sup> útil de vivienda, incluido trastero y plaza de garaje.

### **Vivienda unifamiliar:**

Libre	SA-CORR	20 viviendas
VPO	No hay promociones de viviendas unifamiliares de VPO en la actualidad.	

El precio medio de venta, actualmente, supera ligeramente los 2.400 €/m<sup>2</sup> útil., con parcelas inferiores a 200,00 m<sup>2</sup>s.

Ciudad Real dispone de solares urbanizados para promociones de vivienda colectiva en SA-PTLL, SA-PGALL, SA-HERR, SA-CORR y SA-CALZ. El precio medio de repercusión del suelo está superando los 350 €/m<sup>2</sup>t.

Para vivienda unifamiliar hay disponibles parcelas sueltas en SA-PGALL, SA-HERR, SA-CORR, UECAM y los Becares, con un precio medio de entre 85.000 € a 125.000 € para parcelas entre 200 y 300 m<sup>2</sup>s., según su ubicación.

Por tanto, podemos sacar las siguientes conclusiones:

Hay suelo disponible para la construcción de unas 500 viviendas colectivas, fundamentalmente en SA-PTLL y SA-CALZ.

Próximamente estará disponible la UEC, Puerta de Toledo, para la construcción de 150 VPT.

No hay, prácticamente, suelo disponible para la promoción de viviendas unifamiliares. Solo es factible la autopromoción en las parcelas sueltas señaladas anteriormente.

## **Adjuntamos ANEXO 2 ESTUDIO DE MERCADO**

### **4.- DOCUMENTACION DE LA CONSULTA PREVIA**

El contenido de la documentación de la Consulta Previa está regulado por los artículos 64 del TRLOTAU y el artículo 36 del Reglamento del Suelo Rústico

#### **TRLOTAU**

#### **Artículo 64.- El contenido y el procedimiento de las resoluciones requeridas para legitimar los actos promovidos por particulares**

*7. Los particulares interesados deberán someter a consulta previa del Municipio las actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva que se prevén en el número 2 del artículo 54, a fin de que se pronuncie sobre la viabilidad de la transformación urbanizadora que se pretende llevar a cabo, debiendo especificarse los siguientes extremos:*

*a) Propuesta del ámbito espacial de la actuación que se propone debiendo cumplir las condiciones de delimitación geométrica establecidas en la letra c) del número 1 del artículo 24.*

*b) Propuestas de parámetros urbanísticos que definan el producto inmobiliario, basados en un estudio de mercado, rigurosamente justificado en función de las previsiones establecidas en el planeamiento municipal vigente y su estado de desarrollo.*

*c) Acreditación de la personalidad del solicitante, así como justificación de la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y ejecución de la actuación urbanizadora.*

*El Ayuntamiento Pleno, tras someter la consulta previa al trámite de concertación interadministrativa y valorar la pertinencia de la propuesta y las circunstancias urbanísticas concurrentes, resolverá motivadamente sobre la viabilidad de la actuación estableciendo, en caso de que se pronuncie en sentido positivo, los criterios mínimos definidores del contenido urbanístico, diseño urbano, conexión con las redes de servicio e infraestructuras exteriores existentes y demás condiciones preceptivas en virtud de lo regulado en el artículo 39 y advirtiendo la necesidad de someterse la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora al procedimiento del número 3 del artículo 38 y demás disposiciones concordantes con esta Ley.*

### **Reglamento del Suelo Rústico**

#### **Artículo 36.- Consulta previa para la realización de actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva.**

*1. Los interesados que deseen llevar a cabo actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva deberán, de conformidad con el artículo 64.7 del TRLOTAU y el artículo 13 de este Reglamento formular consulta previa al Ayuntamiento sobre la viabilidad de la actuación urbanizadora.*

*2. En la solicitud de consulta previa deberán especificarse los extremos y aportarse los documentos siguientes:*

*a) Propuesta del ámbito espacial de la actuación que se propone. Su delimitación geométrica responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana aledaña, debiéndose justificar, en caso de actuaciones aisladas, su necesidad y las condiciones de su integración con dicha estructura. Su perímetro de determinará por relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos contiguos, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a los límites de la propiedad o límites de carácter administrativo.*

*b) Propuesta de parámetros urbanísticos que defina el producto inmobiliario, basados en un estudio de mercado, rigurosamente justificados en función, por un lado, de las previsiones establecidas en el planeamiento municipal vigente respecto del modelo de ocupación y crecimiento del municipio, conforma a lo establecido en la letra g) del artículo 9.1 y la secuencia temporal lógica para su desarrollo urbanístico, y, por tanto, del estado en que se encuentra efectivamente dicho desarrollo.*

*c) Indicaciones acerca de la calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras y servicios proyectados para la actuación, así como de su conexión con las redes exteriores, e incidencia en la suficiencia y funcionalidad de éstas.*

*d) Acreditación de la personalidad del solicitante, así como justificación de la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y ejecución de la actuación urbanizadora por cualquiera de las formas previstas en la legislación de contratos del sector público.*

*e) Informe de sostenibilidad económica de la actuación, con especial referencia a la implantación y mantenimiento de las infraestructuras y dotaciones, a la puesta en marcha y prestación de los servicios públicos correspondientes, así como a la conservación de las obras de urbanización.*

*f) Compromiso de aportaciones suplementarias al patrimonio municipal del suelo para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que se genere, conforma a lo regulado en el artículo 39.4 del TRLOTAU.*

*3. El Ayuntamiento someterá la consulta previa al trámite de concertación interadministrativa, debiendo recabarse, al menos los siguientes informes:*

*a) De la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística*

*b) De la Consejería competente en materia de medio ambiente, tanto sobre los valores como sobre los riesgos naturales de la zona donde se pretende realizar la actuación urbanizadora.*

*c) De la Administración competente que acredite la existencia de recursos hídricos suficientes para atender las nuevas demandas que se planteen.*

*4. El Pleno del Ayuntamiento resolverá motivadamente sobre la consulta previa formulada, tras someterla a información pública por plazo de veinte días. Dicha resolución deberá producirse en un plazo máximo de seis meses, y en ella valorará la pertinencia y necesidad de la propuesta, la evolución del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por la planificación urbanística, las demás circunstancias urbanísticas y ambientales concurrentes. En el caso de que la resolución sea favorable, ésta deberá contener:*

a) Contener los criterios mínimos definidores de la ordenación urbanística, diseño urbano, conexión con redes de servicios e infraestructuras existentes y demás condiciones preceptivas, en virtud de lo regulado en los artículos 24 y 39 de TRLOTAU.

b) Indicar la necesidad de presentar un Programa de Actuación Urbanizadora y de someter su aprobación al procedimiento establecido en el TRLOTAU, con indicación de que el acuerdo relativo a la consulta previa en nada vincula el propio del Programa de Actuación ni tampoco supone vinculación alguna a la potestad del Planeamiento.

#### 4.1.-PROPUESTA DE ÁMBITO ESPACIAL

##### Delimitación

La actuación propuesta se encuentra situada al oeste de la ciudad, a continuación del suelo urbano actual, limitado por el trazado de la segunda Ronda de Circunvalación y al sur de la carretera CM-403 de Ciudad Real a Porzuna.

El suelo que se pretende delimitar está incluido en el Suelo de Reserva para el Desarrollo Urbano, según el plano número 1 de Clasificación del Suelo del PGOU de Ciudad Real.

La delimitación de la actuación propuesta afecta a las siguientes parcelas:

Parcelas catastrales	Referencia catastral	Superficie
Parcela 606 Polígono 209	13900B209006060000AY	53.947,00 m2s.
Parcela 55992 Polígono 209. Mitad parcela 644	13900B209860300000AD	26.462,00 m2s.
Parcela 86030 Polígono 209. Mitad parcela 644	13900B209559920000AD	28.101,00 m2s.
Parcela 605 Polígono 209	13900B209006050000AB	4.846,00 m2s.
Expropiaciones borde Ctra. CM-412		1.386,00 m2s.

##### Superficie delimitada del sector

**114.742,00 m2s.**

Los límites de la actuación serán:

Noreste	Ctra. CM-403. Línea paralela a 10,00 m. del eje.
Noroeste	Parcela 608 Polígono 209
Suroeste	Resto de Parcela 605 Polígono 209
Sureste	Futura 2ª Ronda de Circunvalación

Como puede observarse en el plano de Delimitación, sobre la base catastral, los límites propuestos para el sector coinciden en tres lados con elementos definitorios físicos como son la carretera CM-403, el trazado de la 2ª Ronda de Circunvalación y el límite rectilíneo entre las Parcelas 606 y 608 del Polígono 209. El cuarto lado, límite suroeste, coincide con el viario de borde proyectado como prolongación de la calle Raña, afectando ligeramente a la Parcela 605 al proponer un trazado rectilíneo.

Consideramos por tanto, que la delimitación propuesta está plenamente justificada bajo criterios de racionalidad y satisface los aspectos objetivos del artículo 24.1,c) de L.O.T.A.U. y 28 del Reglamento de Planeamiento, en cuanto a las condiciones de una *delimitación geométrica racional, perímetro determinado en base a la relación con el viario existente u otros elementos definitorios que garanticen, en todo caso, la continuidad armónica con el suelo urbano, sin que la citada delimitación propuesta tenga el exclusivo propósito de ajustarse a los límites de propiedad del suelo.*

##### Superficie y propiedad del suelo

La superficie total de la actuación delimitada asciende a **114.742,00 m2s.**

##### Propiedad del suelo

Todas las parcelas están registradas en el Registro de la Propiedad nº 1 de Ciudad Real

##### Parcela 1

**GEDAPEX, S.A.**

**A28650730 Mitad indivisa**

**IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.**

**A79850574 Mitad indivisa**

Datos registrales. Finca registral 55966. Inscrita: Tomo 1740, Libro 936, Folio 206

Superficie registral: 59.250 m2s.  
 Datos catastrales. R. C.:13900B209006060000AY. Parcela 606, Polígono 209  
 Superficie catastral: 57.881 m2s  
 Levantamiento topográfico. Superficie aportada al sector: 53.947,00 m2s. Finca completa.

**Parcela 2**

**Casimiro Herrera Zamorano** **05476748-B Régimen gananciales**  
**Carmen Rodríguez Paz** **05481978-C Régimen gananciales**

Datos registrales. Finca registral 55992. Inscrita: Tomo 2258, Libro 1454, Folio 193

Superficie registral: 28.189 m2s.

Datos catastrales. R. C.: 13900B209860300000AD. Parcela mitad 644, Polígono 209.

Superficie catastral: 28.189 m2s.

Levantamiento topográfico. Superficie aportada al sector: 26.462,00 m2s. Finca completa, salvo una porción de 3,00 m2s. junto a la glorieta de CM-412.

**Parcela 3**

**Desarrollo de Suelo y Construcciones Habitat, S.L:** **B97775621 Pleno dominio**

Datos registrales. Finca registral 86030. Inscrita: Tomo 2313, Libro 1509, Folio 205

Superficie registral: 28.189 m2s.

Datos catastrales. R. C.: 13900B209559920000AD. Parcela mitad 644, Polígono 209

Superficie catastral: 28.189 m2s.

Levantamiento topográfico. Superficie aportada al sector: 28.101,00 m2s. Finca completa, salvo una porción en borde sureste de 88,00 m2s.

**Parcela 4**

**Mariano Moreno Delgado** **05612260-F Pleno dominio**

Datos registrales. Finca registral 55965. Inscrita: Tomo 1740, Libro 936, Folio 205

Superficie registral: 173.850 m2s.

Datos catastrales. R. C.: 13900B209006050000AB. Parcela 605, Polígono 209.

Superficie catastral: 177.540 m2s.

Levantamiento topográfico. Superficie aportada al sector: 4.846,00 m2s.

**Parcela 5**

**Expropiaciones borde Ctra. CM-403**

No consta en catastro

Levantamiento topográfico. Superficie aportada al sector 1.386,00 m2s.

**Cuadro de propietarios del sector**

<b>NORMBRE</b>	<b>POL/PARCELA</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. 50%	209/206	53.947,00	47,02
Gedapex, S.A. 50%			
Casimiro Herrera Zamorano	209/55992	26.462,00	23,06
Desarrollo de Suelo y C. Habitat, S.L	209/86030	28.101,00	24,49
Mariano Moreno Delgado	209/605	4.846,00	4,22
Expropiaciones Ctra. CM-403		1.386,00	1,21
<b>TOTAL</b>		<b>114.742,00</b>	<b>100,00</b>

**Consideraciones sobre iniciativas colindantes existentes y su integración con la propuesta**

No tenemos noticias de que se prepare ninguna otra Consulta Previa en el entorno próximo.

No obstante, la ordenación viaria de nuestra propuesta con el trazado de una vía de borde por el límite suroeste, la red viaria interior y la carreta CM-403, permiten múltiples variantes de integración que no deben condicionar la ordenación de actuaciones colindantes.

En el Documento de Inicio del nuevo Plan de Ordenación Municipal de Ciudad Real, única propuesta de ordenación general del entorno de nuestra Consulta Previa, el trazado viario propuesto de conexión entre las distintas actuaciones es, sensiblemente, paralelo a la 2ª Ronda de Circunvalación, por lo que la interconexión está garantizada como justificamos en el Plano de Conexión con el Entorno.

Adjuntamos plano 07 Ordenación propuesta y conexión con futuras actuaciones

## **4.2.- PROPUESTA DE ORDENACION URBANISTICA**

### **4.2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS FUNCIONALES BÁSICOS**

Los objetivos funcionales básicos son:

01 Integración del sector propuesto en la ordenación estructural de la ciudad y especialmente con las actuaciones colindantes futuras.

02 Establecer la forma de gestión, que será indirecta.

03 Resolver el acceso al sector con la urbanización del tramo de Ronda de Circunvalación desde la carretera CM-403 hasta la calle Raña, todo el frente del sector con el suelo urbano, que será costeadado por la propia actuación.

04 Conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

05 Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicios existentes o deseables.

06 Urbanizar completamente el sector propuesto

07 Obtener gratuitamente a favor de la Administración las infraestructuras y suelos dotacionales públicos del ámbito de actuación totalmente urbanizados.

08 De acuerdo con el artículo 68.2.c del TRLOTAU, obtener gratuitamente la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el porcentaje del aprovechamiento tipo del área de reparto que corresponda con el quince por ciento, correspondiendo dos tercios de este al patrimonio público de suelo municipal y el resto al autonómico.

09 Dotar de las infraestructuras y servicios con la calidad, suficiencia y funcionalidad necesarios para satisfacer las demandas del sector propuesto.

10 Definir el producto inmobiliario adecuado que satisfaga las demandas y necesidades efectivas del mercado.

11 De acuerdo con el artículo 14 bis del TRLOTAU, Determinaciones sobre desarrollo sostenible, los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán cumplir el principio general de preservar el conjunto de los recursos de la tierra, así como el resto de los principios y objetivos contenidos en la Ley 7/2019, de 29 de noviembre, de Economía Circular de Castilla-La Mancha, y, dentro de su respectiva competencia, tendrán los siguientes objetivos:

1. Fomentar el crecimiento compacto de los núcleos de población, y a tal efecto:

a) El crecimiento urbano se orientará a completar las tramas urbanas existentes, con prioridad sobre los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos especialmente en lo que se refiere a los ámbitos residenciales.

c) Se propiciarán diseños urbanos que eviten, en la medida de lo posible, los desplazamientos superiores a quince minutos a pie o en bicicleta desde las nuevas áreas residenciales a los servicios y dotaciones básicas, públicas y privadas, entendiéndose por estos los destinados a educación obligatoria, atención sanitaria primaria, mercados, comercios generalistas, etc.

2. Lograr la mejor interacción entre los ámbitos urbano y rural, y dentro de este procurar su más amplio desarrollo fomentando la implantación de actividades acordes con su naturaleza y características como las destinadas al sector primario, al turismo rural o a la generación de energías renovables, entre otras.

3. Favorecer la protección, gestión, ordenación y fomento del paisaje en los términos establecidos en cada momento en la normativa vigente.

4. Diseñar las actuaciones de mejora de la eficiencia energética, y a tal efecto se fomentará en el marco de los principios de la economía circular:

a) El uso de las energías renovables técnica y económicamente viables y el correcto tratamiento de los aspectos bioclimáticos, así como la mejora de los espacios públicos a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.

b) La introducción de instalaciones de energías renovables, equilibrando y reduciendo el impacto de las fuentes de energías no renovables.

c) En las nuevas construcciones, se procurará la correcta orientación para beneficiarse de factores naturales como los efectos del soleamiento y el régimen de los vientos.

5. Establecer determinaciones sobre el mejor diseño urbano y de espacios públicos, en pos de una mayor y más eficiente movilidad sostenible y con especial atención a la diversidad funcional. A tal efecto, el planeamiento urbanístico tendrá como especiales destinatarios tanto a los menores como a las personas de

la tercera edad, integrará la perspectiva de género y establecerá políticas de movilidad sostenible comprendiendo criterios de movilidad peatonal y ciclista, el concepto de seguridad vial en el diseño de los espacios públicos, así como una adecuada accesibilidad de los ciudadanos al transporte público y colectivo y demás sistemas de transporte de bajo impacto.

6. Favorecer la accesibilidad universal, y a tal efecto:

a) El planeamiento urbanístico general procurará mejorar la accesibilidad en construcciones y espacios públicos, mediante la supresión de barreras arquitectónicas y la instalación de ascensores, rampas, aparcamientos adaptados y otros servicios comunes.

b) La ocupación de superficies de dominio público, espacios libres u otras dotaciones públicas, cuando sea indispensable para la instalación de ascensores, rampas, aparcamientos adaptados u otros servicios comunes legalmente exigibles o previstos en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, será causa de utilidad pública para cambiar su clasificación y calificación, así como, en su caso, para su desafectación y posterior enajenación a la comunidad de propietarios o, en su caso, a la agrupación de comunidades, siempre que se quede asegurada la funcionalidad de los

espacios públicos resultantes. No obstante, la administración que lo hubiera desafectado será titular de un derecho de reversión al dominio público, con ocasión de la sustitución edificatoria de la finca o fincas que requiriesen la ocupación de la superficie de dominio público en el caso de que hubiera desaparecido dicha necesidad. Dicho derecho de reversión se hará constar en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la legislación hipotecaria.

c) La ocupación de suelo, subsuelo y vuelo por ascensores, rampas, aparcamientos adaptados u otras actuaciones vinculadas a la accesibilidad y supresión de barreras legalmente exigibles o previstas en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas no será tenida en cuenta a efectos del cumplimiento de las limitaciones de edificabilidad, altura, volumen, alineaciones, fondo edificable o distancias mínimas.

En cualquier caso, se procurará un modelo equilibrado entre uso residencial y actividad económica. El sector es eminentemente residencial. En las cuatro manzanas de vivienda colectiva se podrá disponer de locales comerciales en planta baja que den servicio al sector.

12 Sobre la calificación de suelo para el Sistema General de Dotaciones y Equipamientos Comunitarios, consultado con el Ayuntamiento de Ciudad Real, sus técnicos manifiestan que no han detectado necesidades sociales actuales y previsibles en el Sector.

#### **4.2.2.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION**

El sector propuesto está delimitado por la carretera CM-403 y la Segunda Ronda de Circunvalación de la ciudad, desde donde se producirán los accesos al interior del mismo. Proponemos un acceso desde la carretera y dos desde la Ronda, uno de ellos a lo largo del límite sur sector para propiciar cualquier conexión con futuros desarrollos contiguos.

Para la carretera CM-403 proponemos un perfil transversal de 20,00 m. de ancho, compuesto por dos aceras de 3,00 m. de ancho y cuatro calzadas, dos en cada sentido, con una anchura de 14,00 m.

La ordenación propuesta, básicamente, define una manzana paralela a la carretera CM-403, tres manzanas paralelas a la Ronda, y otras tres manzanas paralelas a los límites sur y oeste del sector.

En el centro oeste del sector situamos una manzana completa destinada a zona verde del sistema local, con la categoría de jardín.

A lo largo de la Vía 3, proyectamos una franja de zona verde del sistema local, a modo de bulevar, que atraviesa el sector desde la Ronda hasta el límite oeste.

El equipamiento dotacional lo situamos a lo largo de la carreta CM-403, frente a la zona verde de sistema local.

Bordeando la Ronda y la carretera CM-403 situamos la zona verde del sistema general a modo de bulevar con una banda de penetración al interior del sector desde la carretera.

Proyectamos 9 manzanas independientes

La distribución de usos y tipologías edificatorias será la siguiente:

**En las manzanas 7 y 9, paralelas a la carretera, proyectamos los siguientes usos:**

##### **Manzana 7**

- Parcela destinada a uso residencial unifamiliar aislada, situada en la zona próxima a la esquina entre la Ronda y la carretera. El objetivo de este uso es mantener las edificaciones

residenciales existentes. Estará limitada por el viario interior, Vía 3 y la zona verde del sistema general.

- Parcela destinada a uso residencial colectivo para vivienda protegida
- Parcela destinada a uso equipamiento dotacional

**Manzana 9**

Toda la manzana se destina a equipamiento dotacional.

**En las manzanas 5 y 6, paralelas a la Ronda, proyectamos los siguientes usos:**

**Manzana 5**

- Parcela destinada a uso residencial colectivo para vivienda libre.

**Manzana 6**

- Parcela destinada a uso residencial colectivo para vivienda libre.

**En las manzanas 1, 2 y 4 proyectamos los siguientes usos:**

**Manzana 1**

- Parcela destinada a uso residencial unifamiliar adosada para vivienda libre.

**Manzana 2**

- Parcela destinada a uso residencial unifamiliar adosada para vivienda libre.

**Manzana 4**

- Parcela destinada a uso residencial unifamiliar adosada para vivienda libre.

**En la manzana 2 proyectamos los siguientes usos:**

**Manzana 2**

- Parcela destinada a residencial colectivo para vivienda protegida.

**En la manzana 8 proyectamos los siguientes usos:**

**Manzana 8**

- Parcela destinada a zona verde del sistema local.

Como consecuencia del resultado del estudio del mercado inmobiliario realizado para Ciudad Real, que indica que hay una gran demanda de viviendas unifamiliares adosadas de un tipo de nivel medio y muy poco suelo disponible para su construcción, proponemos 3 manzanas para vivienda unifamiliar adosada.

Debido a los incrementos de cesiones de aprovechamiento lucrativo a la administración, 10% Ayuntamiento y 5% Junta de Comunidades, más la reserva del 40% del techo de edificabilidad para vivienda protegida, establecido por la Ley Por el Derecho a la Vivienda, el uso residencial predominante del sector es vivienda colectiva de protección oficial.

El aprovechamiento lucrativo del sector asciende a 65.000 m<sup>2</sup>t., que equivale a un coeficiente 0,566 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. del sector. El PGOU vigente estableció para los sectores del entorno del Hospital Provincial, A-PTLL, A-PGALL, A-HERR y A-CALZ, un coeficiente de 0,48 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Este sector, La Mina, supera en 0,086 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. a los sectores citados, con la particularidad de que aquellos no asumieron el costo de urbanización de la Ronda de Circunvalación, ni la urbanización del Sistema General de zonas verdes, ni los incrementos de cesiones de aprovechamiento lucrativo a las administraciones.

En la actualidad se está urbanizando el primer tramo de la Ronda Sur financiado por el Ayto. de Ciudad Real.

El aprovechamiento lucrativo se reparte entre las siguientes tipologías edificatorias de uso residencial:

**1.-Unifamiliar aislada (UAS)**

Destinamos a esta tipología el suelo necesario para el mantenimiento de las viviendas existentes en la esquina de la Ronda de Circunvalación y la Ctra. CM-403.

Superficie de suelo 2.856,29 m<sup>2</sup>s. Techo de edificabilidad 1.428,15 m<sup>2</sup>t., para un máximo de 5 viviendas unifamiliares aisladas.

Se ubica en la Manzana 7.

**1.- Unifamiliar adosada (UAD)**

Destinamos a esta tipología la mayor superficie de suelo neto, resultando 18.531,72 m<sup>2</sup>s. y un techo de edificabilidad de 14.825,38 m<sup>2</sup>t.

El número máximo de viviendas será 82 unidades.  
Se desarrolla en 3 manzanas individuales, Manzana 1, 3 y 4.

### **2.- Colectiva libre (BLQ)**

Destinamos a esta tipología una superficie de suelo 14.892,62 m<sup>2</sup>s. y un techo de edificabilidad de 22.746,47 m<sup>2</sup>t.

El número máximo de viviendas será 227 unidades.  
Se desarrolla en las manzanas 5 y 6.

### **3.- Colectiva protegida (BLQVP)**

Destinamos a esta tipología el 40% del techo de edificabilidad del sector, con una superficie de suelo de 13.059,05 m<sup>2</sup>s. y un techo de edificabilidad de 26.000,00 m<sup>2</sup>t.

El número máximo de viviendas será 260 unidades.  
Está situado en las manzanas 2 y 7.

Todo el aprovechamiento lucrativo del sector se destina a vivienda unifamiliar aislada (UAS), adosada (UAD) y vivienda colectiva libre (BLQ), salvo el 40% del mismo que, obligatoriamente, según la nueva Ley 12/2.023 de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, se debe destinar a viviendas sometidas a algún tipo de protección, para las que proponemos una tipología de bloque aislado (BLQVP), más asequible, desde el punto de vista promocional, para este tipo de viviendas.

La Disposición final cuarta de la citada Ley por el derecho a la vivienda establece:

*“Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.*

*No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.”*

Existen dudas razonables de que la Disposición final cuarta de la Ley sea de aplicación directa sin que se legisle, previamente y sobre ello, por parte de las Comunidades Autónomas. La citada Ley, y especialmente esta Disposición, ha sido recurrida en el Tribunal Constitucional.

Para el supuesto de que, cuando se apruebe esta Consulta Previa y el Plan Parcial de Mejora posterior, se ratifique la reserva de VPO del 40%, la ordenación quedará como está planteada. Por el contrario, si se mantiene la dotación del 30% anterior, ésta se concretará en la Manzana 2, que tiene un techo de edificabilidad de 19.500 m<sup>2</sup>t., equivalente al 30% del techo de edificabilidad del sector, y la parcela de vivienda colectiva de la Manzana 7, que tiene un techo de edificabilidad de 6.500 m<sup>2</sup>t., equivalente al 10% del techo del sector, pasará a ser para vivienda libre.

## **4.2.3.- CLASIFICACION DEL SUELO Y PARAMETROS URBANISTICOS**

### **Clasificación del suelo**

Una vez aprobada la Consulta Previa, el suelo delimitado por el sector será suelo urbanizable vinculado al proceso de gestión del Programa de Actuación Urbanizadora del mismo.

### **Delimitación del área de reparto**

El área de reparto estará formada, exclusivamente, por el sector delimitado.

### **Delimitación de zona de ordenación urbanística (ZOU)**

La regulación de las ZOUS la realiza el Reglamento de Planeamiento, ANEXO III Regulación de las Zonas de Ordenación Urbanística, apartado 2) *“Configuración de las Zonas de Ordenación Urbanística: Las ZOUS se configuran mediante la integración de las variables, uso global y tipología edificatoria, delimitando un área espacial concreta de las que considere el planeamiento municipal.*

*En suelo urbanizable las ZOUs comprenderán uno o varios sectores.”...*

Con la presente Consulta Previa se pretende recalificar un suelo rustico de reserva a suelo urbanizable, por tanto, y de acuerdo con la Legislación, todo el sector constituirá una Zona de Ordenación Urbanística (ZOU).

**Parámetros generales**

Superficie del sector	114.742,00 m2s.
Techo edificabilidad residencial	65.000,00 m2t.
Coefficiente edificabilidad sector	0,566 m2t/m2s.
Número de viviendas	574 uds.
Viviendas por hectárea	50,02 viv/ha.

**Usos lucrativos y tipologías edificatorias**

Uso predominante	Residencial
Tipologías edificatorias	Unifamiliar aislada (UAS) Unifamiliar adosada (UAD) Colectiva bloque aislado libre (BLQ) Colectiva bloque aislado VPT (BLQVP)

**Vivienda unifamiliar aislada (UAS)**

Superficie de suelo	2.856,29 m2s.
Parcela mínima	500,00 m2s.
Techo de edificabilidad	1.428,15 m2t.
Número de plantas	Baja + 1
Edificabilidad por vivienda	285,63 m2t.
Número de viviendas	5 uds.

**Vivienda unifamiliar adosada (UAD)**

Superficie de suelo	18.531,72 m2s.
Parcela mínima	200,00 m2s.
Techo de edificabilidad	14.825,38 m2t
Número de plantas	Baja + 1.
Edificabilidad por vivienda	180,80 m2t.
Número de viviendas	82 uds.

**Vivienda colectiva bloque aislado libre (BLQ)**

Tipo de vivienda	Vivienda libre.
Superficie de suelo	14.892,62 m2s.
Parcela mínima	500,00 m2s.
Techo de edificabilidad	22.746,47 m2t
Coefficiente edificabilidad	1,5274 m2t/m2s.
Nº. de plantas	Baja+3+ático
Edificabilidad por vivienda	100,20 m2t.
Número de vivienda	227 uds.

**Vivienda colectiva bloque aislado VPT (BLQVP)**

Tipo de vivienda	Vivienda de algún tipo de P.P.
Superficie de suelo	13.059,05 m2s.
Parcela mínima	500,00 m2s.
Techo de edificabilidad	26.000,00 m2t
Coefficiente edificabilidad	2,05 y 1,83 m2t/m2s
Nº. de plantas	Baja+3+ático
Edificabilidad por vivienda	100,00 m2t.
Número de vivienda	260 uds.

### Cuadro uso residencial

USO RESIDENCIAL. TIPOLOGIAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	M2T/VIV.
UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)	2.856,29	1.428,15	5	285,63
UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)	18.531,72	14.825,38	82	180,80
COLECTIVA LIBRE (BLQ)	14.892,62	22.746,47	227	100,20
COLECTIVA VPT (BLQVPT)	13.059,05	26.000,00	260	100,00
<b>TOTAL</b>	<b>49.339,68</b>	<b>65.000,00</b>	<b>574</b>	
VPT 40% EDIF. M2t		<b>26.000,00</b>		
<b>EDIFICABILIDAD GLOBAL</b>		<b>0,566 M2T/M2S</b>	<b>50,02 VIV./HA.</b>	

### Situación y número de viviendas

USO RESIDENCIAL. UBICACIÓN POR MANZANAS				
UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	M2T/M2S.
Manzana 1	4.841,04	3.872,83	22	0,80
Manzana 3	5.692,46	4.553,97	25	0,80
Manzana 4	7.998,22	6.398,58	35	0,80
<b>TOTAL UNIFAMILIAR ADOSADA</b>	<b>18.531,72</b>	<b>14.825,38</b>	<b>82</b>	<b>0,80</b>

COLECTIVA LIBRE (BLQ)	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	M2T/M2S.
Manzana 5	7.146,03	10.914,60	109	1,5274
Manzana 6	7.746,59	11.831,87	118	1,5274
<b>TOTAL COLECTIVA LIBRE</b>	<b>14.892,62</b>	<b>22.746,47</b>	<b>227</b>	<b>1,5274</b>

UNIFAMILIAR AISLADA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	M2T/M2S.
Manzana 7	2.856,29	1.428,15	5	0,50
<b>TOTAL UNIFAMILIAR AISLADA</b>	<b>2.856,29</b>	<b>1.428,15</b>	<b>5</b>	<b>0,50</b>

COLECTIVA VPT (BLQVPT)	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	M2T/M2S.
Mazana 2	9.512,87	19.500,00	195	2,05
Manzana 7	3.546,18	6.500,00	65	1,83
<b>TOTAL COLECTIVA VPT</b>	<b>13.059,05</b>	<b>26.000,00</b>	<b>260</b>	<b>1,99</b>

### Aprovechamiento Tipo

Para determinar el aprovechamiento tipo utilizamos los coeficientes de ponderación que establece el P.G.O.U. de Ciudad Real, sin perjuicio de que posteriormente se puedan ajustar a la realidad del producto inmobiliario debidamente justificado.

El P.G.O.U. establece los siguientes coeficientes de ponderación:

Unifamiliar aislada libre	1,20
Unifamiliar adosadalibre	1,10
Colectiva libre	1,10
Colectiva VPO	0,90

El aprovechamiento tipo (AT) del sector será, en unidades de actuación por m2. de actuación:

$$AT = (1.428,15 \times 1,20) + (14.825,38 \times 1,10) + (22.746,47 \times 1,10) + (26.000,00 \times 0,90) / 114.742,00 = \mathbf{0,5791 \text{ ua/m}^2\text{ua}}$$

## **Estándares Urbanísticos**

De acuerdo con lo señalado en el Reglamento de Planeamiento, en los siguientes artículos:

### **Artículo 19.- Determinaciones de la ordenación estructural (OE), 5.1, a)**

Zonas verdes públicas en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, que en municipios de más de 10.000 habitantes potencialmente previstos por el planeamiento, nunca será inferior a 15 m<sup>2</sup> suelo por cada 100 m<sup>2</sup>t. residenciales previstos en el planeamiento.

### **Artículo 22.- Estándares de calidad urbana en suelo urbanizable (SUB), 2.**

a) Con destino a zonas verdes (ZV): el diez por ciento de la superficie total ordenada descontando la correspondiente a los sistemas generales (SG) adscritos, si la edificabilidad destinada a usos lucrativos es inferior o igual a 6.000 m<sup>2</sup>t. por hectárea.

b) Con destino a la implantación de equipamientos públicos: veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificabilidad lucrativa

5. La previsión de plazas de aparcamiento deberá hacerse en los siguientes términos:

1° Plazas con carácter privado, a localizar en la parcela edificable en la siguiente proporción:

a) En sectores (S) de uso global residencial, 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup>t. potencialmente edificable en conjuntos de viviendas de superficie media inferior a 120 m<sup>2</sup>t. y 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>t. potencialmente edificable para viviendas de mayor superficie

2° Plazas de carácter público, a localizar en espacios públicos anejos al viario, en número equivalente al 50% como mínimo de las previstas con carácter privado en el sector.

### **Artículo 24. Tipos de zonas verdes (ZV) y equipamientos públicos**

1. A los efectos de los artículos anteriores, las zonas verdes se desagregan en las siguientes categorías:

a) Áreas de juego (AJ) o saludables de ejercicios: las que, teniendo una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>., permitan inscribir en ellas un círculo de 12 m. de diámetro. En todo caso tendrán la consideración de sistema local.

b) Jardines (J): las que teniendo una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>. Permitan inscribir en ellas un círculo de 30 m. de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.

c) Parques (P): las que, teniendo una superficie mínima de una hectárea y media, 15.000 m<sup>2</sup>., permitan inscribir en ellas un círculo de 100 m. de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.

d) Bulevares, parques lineales o infraestructuras verdes: los que, a modo de ejes lineales verdes ajardinados, una distintas zonas e incluso conecten los núcleos urbanos con el suelo rústico o elementos naturales. Podrán tenerla consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres, siempre que cuenten con una superficie total, en su conjunto, superior a 1.000 m<sup>2</sup>, computando a tal efecto únicamente aquellos tramos cuyo ancho sea igual o superior a 10 m. En ellos podrán integrarse carriles bici y zonas de juego o deporte al aire libre.

### **Anexo IV Reglamento Planeamiento**

Reservas para uso educativo. Sectores de más de 350 viviendas 12 m<sup>2</sup>s./ vivienda

$$12 \times 574 = 6.888 \text{ m}^2\text{s}$$

### **Anexo V Reglamento de Planeamiento**

Reserva instalaciones deportivas. 6 m<sup>2</sup>s./vivienda

$$6 \times 574 = 3.444 \text{ m}^2\text{s}.$$

### **Sistema General de zona verde (SGZV)**

Edificabilidad residencial 65.000,00 m<sup>2</sup>t.

Superficie sistema general zona verde 65.000 /100 x 15 = **9.750,00 m<sup>2</sup>s.**

**Delimitamos 9.750,00 m<sup>2</sup>s.**

### **Sistema Local**

Superficie sistema local zona verde (SLZV)

$$SLZV = (114.742,00 - 9.750,00) \times 10/100 = \mathbf{10.499,20 \text{ m}^2\text{s}.$$

**Delimitamos 10.704,85 m<sup>2</sup>s.**

### **Sistema local equipamiento (EQ)**

$$EQ = 65.000,00 /100 \times 20 = \mathbf{13.000,00 \text{ m}^2\text{s}}$$

**Delimitamos 13.000,09 m<sup>2</sup>s.**

### Estándares de calidad urbana delimitados en Consulta Previa

Sistema General de zona verde (SGZV)	9.750,00 m2s.
Superficie Sistema Local zona verde (SLZV)	10.704,85 m2s.
Superficie Sistema Local equipamiento (EQ)	13.000,09 m2s.

### Dotación de aparcamiento

<b>Privado</b> UAD+UAS	16.253,53 m2t x 1,5/100	<>	244 plazas
BLQ	48.746,47 m2t x 1/100	<>	487 plazas
<b>Total</b>			<b>731 plazas</b>
<b>Público</b>	731 plazas/50/100		<b>366 plazas</b>
Para usuarios con movilidad reducida	1 plaza/40 uds.		<b>9 plazas</b>

### Distribución de la dotación de aparcamiento público:

Aparcamiento en cordón		Accesible	
Vía 1	146		
Vía 2	43	1	
Vía 3	48	5	
Vía 4	21		
Vía 5	22	1	
Vía 6	52	1	
Vía 7	32		
Vía 8	40	2	
<b>Total</b>	<b>404</b>	<b>10</b>	<b>414</b>

### Viario público

En el interior del sector todo el viario público formará parte del sistema local. Tiene una superficie total de 31.947,38 m2s.

En el exterior al sector, la segunda Ronda de circunvalación y la ctra. CM-403 constituirán el sistema general.

El viario interior tiene los siguientes perfiles transversales:

#### Vía 1, 4, 6, 7 y 8. Perfil transversal 17,40 m.

Calzada de 7,00 m., dos bandas de aparcamiento en cordón de 2,20 m. y dos aceras de 3,00 m.

#### Vía 2 y 5. Perfil transversal 12,30 m.

Calzada de 3,50 m., dos bandas de aparcamiento en cordón de 2,20 m. y dos aceras de 2,20 m.

#### Vía 3. Perfil transversal 15,20 m.

Calzada de 7,00 m., una banda de aparcamiento en cordón de 2,20 m. y dos aceras de 3,00 m.

#### Segunda Ronda y Vía de servicio. Perfil transversal 31,70 m.

Acera de 3,00 m., calzada de 7,00 m., mediana física de 1,50 m., calzada de 7,00 m., acera de 2,00 m., calzada de 7,00 m. y acera de 4,20 m.

#### Carretera CM-403. Perfil transversal 20,00 m.

Dos calzadas de 7,00 m. y 2 aceras de 3,00 m.

En los planos de perfiles transversales del viario justificamos el cumplimiento de la Guía de Accesibilidad en los Espacios Públicos Urbanizados de la **ORDEN MINISTERIAL TMA/851/2021 de 23 de Julio**, por el que se desarrolla el documento técnico de las condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados

### Cuadro estándares urbanísticos y viario (m2s)

USOS DEL SUELO	LEGISLACION	DOTACION	SUPERFICIE (M2S)	PORCENTAJE
<b>VIARIO S.L.</b>			31.947,38	27,84
<b>ESTANDARES</b>				
Z.V. S. G.	65.000 (15/100)	9.750,00	9.750,00	8,50
Z.V. S.L.	10% S-(ZVSG)	10.499,20	10.704,85	9,33
EQ	65.000 (20/100)	13.000,00	13.000,09	11,33
<b>TOTAL DOTACIONAL</b>			<b>33.454,94</b>	<b>29,16</b>
<b>RESIDENCIAL</b>			<b>49.339,68</b>	<b>43,00</b>
<b>TOTAL</b>			<b>114.742,00</b>	<b>100,00</b>

### Cesiones al Ayuntamiento de Ciudad Real y Junta de Comunidades

Al Ayuntamiento de Ciudad se cederá los siguientes suelos y usos, totalmente urbanizados:

Sistema General de zona verde (SGZV)	9.750,00 m2s.
Sistema Local de zona verde (SLZV)	10.704,85 m2s.
Sistema Local equipamiento (EQ)	13.000,09 m2s.
Sistema Local viario	31.947,38 m2s.
<b>Total</b>	<b>65.402,32 m2s.</b>

Uso Residencial

10% del Aprovechamiento Tipo en BLQ VPT **7.382,53 m2t. <> 74 viv.**

A la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha se cederá el suelo totalmente urbanizado donde se pueda hacer efectivo el 5% del Aprovechamiento Tipo del sector en uso residencial BLQ VPT.

5% del Aprovechamiento Tipo en BLQ VPT **3.691,27 m2t.<> 37 viv.**

APROVECHAMIENTO TIPO	UAS LIBRE	UAD LIBRE	BLQ VPT	BLQ LIBRE	TOTAL
Edificabilidad	1.428,15	14.825,38	26.000,00	22.746,47	<b>65.000,00</b>
Coefficiente ponderación	1,20	1,10	0,90	1,10	
Homogeneizado	1.713,77	16.307,91	23.400,00	25.021,12	<b>66.442,80</b>
<b>Aprovechamiento Tipo</b>					<b>0,5791</b>

ADJUDICACIONES	UAS LIBRE	UAD LIBRE	BLQ VPT	BLQ LIBRE	TOTAL
<b>10% Cesión Ayuntamiento</b>			<b>6.644,28</b>		<b>M2T</b>
Edificabilidad			<b>7.382,53</b>		<b>7.382,53</b>
Nº viviendas			<b>74</b>		<b>74</b>
<b>5% Cesión Junta de Comunidades</b>			<b>3.322,14</b>		
Edificabilidad			<b>3.691,27</b>		<b>3.691,27</b>
Nº de viviendas			<b>37</b>		<b>37</b>

### 4.3.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y PROYECTADAS

El Sector La Mina dispone actualmente de una serie de infraestructuras urbanísticas importantes, como son:

Acceso rodado y pavimentado a través de la carretera CM-403 y por la vía de servicio de la futura segunda Ronda de Circunvalación.

Red de saneamiento, ya que por el trazado de la futura segunda Ronda de Circunvalación transcurre el emisario norte-oeste de la ciudad, con tubo  $\varnothing$  1.500 mm. de diámetro y a una profundidad media, frente al sector de 6,00-7,00 m.

Red de abastecimiento de agua, ya que, igualmente, por el trazado de la segunda Ronda transcurre una de las arterias principales de la ciudad con tubería de fundición  $\varnothing$  500 mm.

Red de gas natural. Por el margen de la carretera CM-403 llega a la ciudad la red general de gas desde el gaseoducto de transporte, situado más al oeste de la misma.

Red eléctrica. El ámbito del sector está cruzado por dos líneas aéreas de media tensión. Ambas cruzan la carretera CR-403 y, una de ellas continua por nuestro ámbito paralela a la carretera hacia el oeste, la otra llega hasta el extremo sureste del ámbito, hasta el borde de la segunda Ronda de circunvalación.

Red de telefonía. La red de telefonía llega al borde de la segunda Ronda de circunvalación, tanto por la ctra. CM-403, como por la calle Raña.

Adjuntamos en el **Anexo de Infraestructuras** los informes de las compañías suministradoras sobre la capacidad y calidad de las redes generales existentes, así como las condiciones de conexión a aquellas y las redes de distribución interior del sector.

De acuerdo con los citados informes, presentamos planos con el diseño de las canalizaciones interiores del sector y la conexión con las redes generales de suministro.

#### **Red de saneamiento.**

De acuerdo con las indicaciones de AQUONA, proyectamos dos redes de saneamiento principal, por las calles 1 y 3, respectivamente, que conectarán directamente con el emisario en los dos pozos existentes en el tramo de Ronda de Circunvalación, uno situado junto a la glorieta de la CM-403, y el otro situado frente a la calle Raña y Vía 1 del sector. Estas redes se dimensionarán para dar servicio tanto al propio sector como a los posibles desarrollos futuros que deban conectarse para su vertido al emisario.

La red interior del sector se diseña para repartir el caudal de vertido, de forma equitativa, hacia las dos redes principales.

Igualmente diseñamos la red de recogidas de agua de lluvia de la Ronda de Circunvalación, a través de imbornales y su vertido a las redes principales de las Vías 1 y 3.

#### **Red de abastecimiento de agua potable.**

De acuerdo con las indicaciones de AQUONA, Se propone un anillo perimetral con dos conexiones a la red principal de  $\varnothing$  500 mm. por las Vías 1 y 3, para cerrarlo por la Vía 4. Las tuberías de la Vía 1 y 3 llegaran hasta el límite oeste del sector para servicio a los posibles desarrollos futuros que deban conectarse.

La red interior del sector conectará con el anillo principal, formando anillos en cada manzana. Proyectamos acometidas para el riego de las zonas verdes.

#### **Abastecimiento de energía eléctrica**

Adjuntamos la propuesta de NATURGY para el soterramiento de las líneas aéreas que afectan al sector.

Adjuntamos plano del sector con el trazado de la red de media y 4 CTE que, de acuerdo con los cálculos de potencia en base a la edificabilidad del mismo, serán necesarios para dar servicio en baja tensión.

#### **Red de telefonía.**

Telefónica señala dos puntos de enlace con la red exterior con suficiencia para dar servicio al sector. Uno de ellos frente a la Vía 3, y el otro en la calle Raña, ambos en la Ronda de Circunvalación.

La red interior del sector partirá de los dos puntos de enlace citados conformando un anillo principal por las Vías 1, 3 y 4, y anillos por cada una de las distintas manzanas. Tanto por la Vía 1 como la Vía 3, proyectamos arquetas de conexión para la prolongación de la red en el exterior del sector.

#### **Red de gas.**

La utilización de gas en el uso residencial está desapareciendo con los nuevos sistemas de aerotermía para climatización y agua caliente que son más eficientes. Las cocinas también son eléctricas. Por tanto, proponemos instalar una red de gas natural, en el sector, para dar servicio a las manzanas de vivienda colectiva, posibles locales comerciales en planta baja, y para las manzanas de uso dotacional.

La conexión para dar servicio al sector se realizará desde la red de MP frente a la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

### **Recogida de residuos sólidos**

Será necesaria la ampliación del servicio de recogida de residuos, como para cualquier otro sector, con la ventaja de que este sector se encuentra en el trayecto a la planta de residuos.

El almacenamiento de determinado tipo de residuos hasta su recogida puede regularse con la implantación de varios puntos limpios con contenedores de superficie o subterráneos.

## **4.4.- ACREDITACION DE LA PERSONALIDAD DEL SOLICITANTE. JUSTIFICACION DE LA SOLVENCIA TECNICA Y ECONOMICA.**

### **Personalidad del solicitante**

El Agente Urbanizador que presenta la Consulta Previa, actualmente son dos empresas:

La mercantil **IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.**, empresa dedicada a la gestión de suelo y la promoción de viviendas desde hace más de 20 años.

Es una empresa de ámbito nacional, cuya sede central está en Madrid y con delegaciones en diversas comunidades autónomas.

En Ciudad Real capital ha desarrollado varias promociones de viviendas bajo el nombre de GEDAPEX, S.A.

La mercantil **DESARROLLO DE SUELO Y CONSTRUCCIONES HABITAT, S.L.**, constituida para la adquisición y gestión de la parcela incluida en el sector La Mina. La parcela está libre de cargas y los socios que la componen son empresas profesionales dedicadas a la gestión de suelo y promociones de vivienda en la Comunidad Valenciana y Andalucía.

### **Solvencia técnica**

Para la redacción de la Consulta Previa y del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) posterior **IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.**, ha contratado al estudio de arquitectura y urbanismo de Rafael Humbert Fernández, arquitecto colegiado nº 0241 en el C.O.A.C.M., con residencia en Ciudad Real, que en la capital ha realizado los siguientes desarrollos urbanísticos:

UEG-1; UEG 2-3, UEAVE, UEMIG, UEPGALL, UEVAL, UECORR, SA-PGALL, SA-PTLL, SA-CALZ, SA-UNIV, AREA CC, y recientemente UEC.

### **Solvencia económica**

La solvencia económica de **IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.** se justifica en anexo adjunto.

## **4.5.- SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DE LA ACTUACION**

Las infraestructuras urbanísticas necesarias para dar servicio al sector están en el borde del mismo. Disponemos de emisario norte-oeste de la ciudad, red de abastecimiento de agua y red de telefonía, todas ellas con capacidad suficiente para el suministro al sector. Por tanto, la implantación de servicios no supondrá un sobre costo por encima de lo normal de cualquier sector.

Se deberán soterrar las dos líneas aéreas de media tensión que afectan al sector, lo que implica un sobre costo adicional, por otro lado, habitual en los suelo del extrarradio.

La orografía del terreno es suave, por lo que no se deben prever excesivos movimientos de tierras para adecuarse a las rasantes de las vías de acceso, carretera CM-403 y segunda Ronda de Circunvalación y obtener una correcta evacuación de aguas de lluvia del viario interior.

### **ESTIMACION COSTOS IMPLANTACION DE LA URBANIZACION RESUMEN DE PRESUPUESTO (€)**

<b>SUMINISTRO ELECTRICO Y ALUMBRADO</b>	
Redes de media tensión	407.000,00
Redes de baja tensión	442.200,00
Alumbrado público	576.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>1.425.200,00</b>
<b>RETRANQUEO LINEAS AEREAS</b>	<b>125.466,96</b>
<b>INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES</b>	
Arquetas, pedestales y armarios	59.451,00
Canalizaciones	274.897,20
Gestiones y permisos	2.580,00
<b>TOTAL</b>	<b>336.928,20</b>

#### **PAVIMENTACIONES, RED AGUA, SANEAMIENTO, RED DE GAS Y JARDINERIA**

Viales 1 a 8	2.303.458,02
Nueva Ronda	686.275,20
Actuaciones previas	90.000,00
Jardinería	652.769,79
Red de riego	179.807,99
Gestión residuos	37.534,89
Seguridad y salud	39.498,45
<b>TOTAL</b>	<b>3.989.343,90</b>
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>5.876.938,16</b>

#### **REPERCUSION URBANIZACION: 51,22 €/M2S. DEL SECTOR INCLUIDA SEGUNDA RONDA**

El mantenimiento de los servicios corresponderá al Ayuntamiento de Ciudad Real, una vez terminada y recepcionada la urbanización del sector.

La implantación y prestación de servicios públicos, como el transporte urbano y la recogida de residuos urbanos, al tratarse de un sector colindante con el actual suelo urbano consolidado, solo necesita la prolongación de los mismos por el interior del sector.

Del Portal de Transparencia de costes de servicios de las entidades locales del Ministerio de Hacienda se obtiene el coste del mantenimiento de servicios públicos del Ayto. de Ciudad, que para el año 2.022 supuso la cantidad de 14.492.820 € para una superficie urbanizada de 10 km<sup>2</sup>. Para el Sector La Mina, de 114.742 m<sup>2</sup>s los costos de mantenimiento de servicios serían 165.218 € al año.

#### **4.6.- COMPROMISO DE APORTACIONES SUPLEMENTARIAS**

El Agente urbanizador se compromete a urbanizar completamente el Sistema General de zona verde del sector y el tramo de Ronda de Circunvalación desde la carretera CM-403 (glorieta existente) hasta la calle Raña, esto es, todo el frente del sector.

#### **4.7.- CALENDARIO DE ACTUACIONES**

En un plazo máximo de 6 meses, a contar desde la aprobación definitiva de la consulta previa, presentaremos para su tramitación el PAU correspondiente del sector, compuesto de Plan Parcial de Mejora, Anteproyecto de Urbanización, Convenio Urbanístico y Proposición Jurídico- económica.

El Proyecto de Urbanización lo presentaremos en un plazo máximo de 6 meses a contar desde la adjudicación del P.A.U.

El Proyecto de Reparcelación se presentará en un plazo máximo de 6 meses a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

El plazo máximo para realizar la urbanización del sector, a contar desde la aprobación firme del Proyecto de Reparcelación, será de 24 meses.

La etapa de edificación se realizará en un plazo máximo de 7 años. Cada año se construirá, como mínimo, un 15 % del porcentaje total de viviendas.

El porcentaje de la primera anualidad se podrá simultanear con las obras de urbanización.

#### **4.8.- CUADRO RESUMEN DEL SECTOR LA MINA**

**AREA DE REPARTO (AR) EL SECTOR**

**ZONA DE ORDENACION URBANISTICA (ZOU) TODO EL SECTOR**

<b>SECTOR LA MINA. CIUDAD REAL USO RESIDENCIAL</b>			
<b>SUPERFICIE APORTADA</b>			
<b>PROPIETARIO</b>	<b>POL/PARCELA</b>	<b>SUPERFICIE (m2s)</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. 50% Gedapex, S.A. 50%	209/206	53.947,00	47,02
Casimiro Herrera Zamorano	209/55992	26.462,00	23,06
Desarrollo de Suelo y C. Habitat, S.L.	209/86030	28.101,00	24,49
Mariano Moreno Delgado	209/605	4.846,00	4,22
Expropiaciones Ctra. CM-412		1.386,00	1,21
<b>TOTAL</b>		<b>114.742,00</b>	<b>100,00</b>

<b>SECTOR SUPERFICIE (M2S)</b>	<b>114.742,00</b>
<b>SECTOR TECHO EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (M2T)</b>	<b>65.000,00</b>

<b>USOS DEL SUELO</b>	<b>LEGISLACION</b>	<b>DOTACION</b>	<b>SUPERFICIE (m2s)</b>	<b>PORCENTAJE</b>
<b>VIARIO S.L.</b>			31.947,38	27,84
<b>ESTANDARES</b>				
Z.V. S. G.	65.000 (15/100)	9.750,00	9.750,00	8,50
Z.V. S.L.	10% S-(ZVSG)	10.499,20	10.704,85	9,33
EQ	65.000 (20/100)	13.000,00	13.000,09	11,33
<b>TOTAL DOTACIONAL</b>			<b>33.454,94</b>	<b>29,16</b>
<b>RESIDENCIAL</b>			<b>49.339,68</b>	<b>43,00</b>
<b>TOTAL</b>			<b>114.742,00</b>	<b>100,00</b>

<b>USO RESIDENCIAL. TIPOLOGIAS</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>EDIFICABILIDAD</b>	<b>Nº VIVIENDAS</b>	<b>M2T/VIV.</b>
<b>UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)</b>	2.856,29	1.428,15	5	285,63
<b>UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)</b>	18.531,72	14.825,38	82	180,80
<b>COLECTIVA LIBRE (BLQ)</b>	14.892,62	22.746,47	227	100,20
<b>COLECTIVA VPT (BLQVPT)</b>	13.059,05	26.000,00	260	100,00
<b>TOTAL</b>	<b>49.339,68</b>	<b>65.000,00</b>	<b>574</b>	
<b>VPT 40% EDIF. M2t</b>		<b>26.000,00</b>		
<b>EDIFICABILIDAD GLOBAL</b>		<b>0,566 M2T/M2S</b>	<b>50,02 VIV./HA.</b>	

<b>USO RESIDENCIAL. UBICACIÓN POR MANZANAS</b>				
<b>UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>EDIFICABILIDAD</b>	<b>Nº VIVIENDAS</b>	<b>M2T/M2S.</b>
Manzana 1	4.841,04	3.872,83	22	0,80
Manzana 3	5.692,46	4.553,97	25	0,80
Manzana 4	7.998,22	6.398,58	35	0,80
<b>TOTAL UNIFAMILIAR ADOSADA</b>	<b>18.531,72</b>	<b>14.825,38</b>	<b>82</b>	<b>0,80</b>

<b>COLECTIVA LIBRE (BLQ)</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>EDIFICABILIDAD</b>	<b>Nº VIVIENDAS</b>	<b>M2T/M2S.</b>
Manzana 5	7.146,03	10.914,60	109	1,5274
Manzana 6	7.746,59	11.831,87	118	1,5274
<b>TOTAL COLECTIVA LIBRE</b>	<b>14.892,62</b>	<b>22.746,47</b>	<b>227</b>	<b>1,5274</b>

<b>UNIFAMILIAR AISLADA</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>EDIFICABILIDAD</b>	<b>Nº VIVIENDAS</b>	<b>M2T/M2S.</b>
Manzana 7	2.856,29	1.428,15	5	0,50
<b>TOTAL UNIFAMILIAR AISLADA</b>	<b>2.856,29</b>	<b>1.428,15</b>	<b>5</b>	<b>0,50</b>

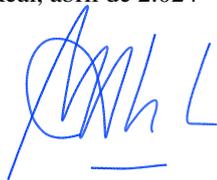
<b>COLECTIVA VPT (BLQVPT)</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>EDIFICABILIDAD</b>	<b>Nº VIVIENDAS</b>	<b>M2T/M2S.</b>
Manzana 2	9.512,87	19.500,00	195	2,05
Manzana 7	3.546,18	6.500,00	65	1,83
<b>TOTAL COLECTIVA VPT</b>	<b>13.059,05</b>	<b>26.000,00</b>	<b>260</b>	<b>1,99</b>

<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>UAS LIBRE</b>	<b>UAD LIBRE</b>	<b>BLQ VPT</b>	<b>BLQ LIBRE</b>	<b>TOTAL</b>
Edificabilidad	1.428,15	14.825,38	26.000,00	22.746,47	<b>65.000,00</b>
Coefficiente ponderación	1,20	1,10	0,90	1,10	
Homogeneizado	1.713,77	16.307,91	23.400,00	25.021,12	<b>66.442,80</b>
<b>Aprovechamiento Tipo</b>					<b>0,5791</b>

<b>ADJUDICACIONES</b>	<b>UAS LIBRE</b>	<b>UAD LIBRE</b>	<b>BLQ VPT</b>	<b>BLQ LIBRE</b>	<b>TOTAL</b>
<b>10% Cesión Ayuntamiento</b>			<b>6.644,28</b>		<b>M2T</b>
Edificabilidad			<b>7.382,53</b>		<b>7.382,53</b>
Nº viviendas			<b>74</b>		<b>74</b>
<b>5% Cesión Junta de Comunidades</b>			<b>3.322,14</b>		
Edificabilidad			<b>3.691,27</b>		<b>3.691,27</b>
Nº de viviendas			<b>37</b>		<b>37</b>

<b>ADJUDICACIONES</b>	<b>UAS LIBRE</b>	<b>UAD LIBRE</b>	<b>BLQ VPT</b>	<b>BLQ LIBRE</b>	<b>M2T</b>
<b>Resto propietarios</b>	1.428,15	14.825,38	14.926,20	22.746,47	<b>53.926,20</b>
Nº viviendas	5	82	149	227	<b>463</b>

Ciudad Real, abril de 2.024



Fdo.: Rafael Humbert Fernández  
Arquitecto

Fdo.: IBERDROLA INMOBILIARIA, S.A.U.  
DESARROLLO DE S. Y C. HABITAT, S.L.,

**CONSULTA PREVIA SOBRE VIABILIDAD DE TRANSFORMACION URBANIZADORA  
SECTOR LA MINA. CIUDAD REAL**

CTRA. CM-403 DE CIUDAD REAL A PICON Y SEGUNDA RONDA DE CIRCUNVALACION

**FICHA RESUMEN**

**A.- DENOMINACION DEL AMBITO**

**SECTOR LA MINA**

**B.- CLASIFICACION DEL SUELO**

**SUELO URBANIZABLE**

**C.- PLANO DE SITUACION**



**D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

**D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Este Sector tiene como objetivo la incorporación de nuevo suelo urbanizable de uso residencial para el desarrollo de Ciudad Real.

**D.2.- Superficie total (con S.G. adscritos)**

114.742,00 m2s.

**D.3.- Superficie de SG adscritos**

9.750,00 m2s.

D.3.1 Zonas Verdes

9.750,00 m2s.

D.3.2 Equipamientos

0,00 m2s.

D.3.3 Red viaria

0,00 m2s.

D.3.4 Participación financiación de nuevas infraestructuras

100,00 %

**D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)**

104.992,00 m2s.

**D.5.- Uso mayoritario**

Residencial

**D.6.- Edificabilidad del ámbito**

65.000,00 m2t.

**D.7.- Densidad poblacional**

574 viv. <math>\leftrightarrow</math> 1.600 hab.

**D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito**

0,566 m2t./m2.

**D.9.- Area de Reparto y Aprovechamiento tipo**

La Mina 0,5791 u.a./m2.a.

**D.10.- Porcentaje de cesión de Aprovechamiento tipo**

15,00%

**D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida**

40,00%

**E. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA**

<b>E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales</b>		
<b>E.1.1.- Zonas Verdes</b>	10.704,85 m2s.	
<b>E.1.2.- Equipamientos</b>	13.000,09 m2s.	
<b>E.1.3.- Aparcamientos públicos</b>	414 plazas	
<b>E.1.4.- Red viaria</b>	31.947,38 m2s.	
<b>E.2.- Superficie suelo neto lucrativo</b>	49.339,68 m2s.	
<b>E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación</b>		
<b>Uso predominante</b>	Residencial	
<b>Tipo de Edificación</b>	Bloque Aislado y Unifamiliar Aislada y Adosada	
<b>Techo de edificabilidad máximo</b>	65.000,00 m2t.	
<b>Número máximo viviendas</b>	574	
<b>E.3.1 Unifamiliar aislada</b>		
Superficie suelo neto	2.856,29 m2s.	
Techo edificabilidad	1.428,15 m2t.	
Nº viviendas	5	
<b>E.3.1 Unifamiliar adosada</b>		
Superficie suelo neto	18.531,72 m2s.	
Techo edificabilidad	14.825,38 m2t.	
Nº viviendas	82	
<b>E.3.2 Bloque aislado libre (colectiva)</b>		
Superficie de suelo	14.892,62 m2s.	
Techo edificabilidad	22.746,47 m2t.	
Nº viviendas	227	
<b>E.3.3 Bloque aislado VP (colectiva)</b>		
Superficie de suelo	13.059,05 m2s.	
Techo edificabilidad	26.000,00 m2s.	
Nº viviendas	260	
<b>Número de plantas S/R</b>	<b>BLQ</b>	<b>B+3+ático</b>
	<b>UAD y UAS</b>	<b>B+1</b>
<b>Número de plantas B/R</b>		2
<b>Altura máxima edificación</b>		Artículo 9.6.2 N.N. U.U.

Con carácter general serán de aplicación las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Ciudad Real recogidas en:  
TITULO NOVENO. Condiciones particulares de la edificación en suelo urbano y suelo urbanizado programado.  
TITULO DECIMO. Condiciones particulares de los usos  
TITULO UNDECIMO. Condiciones particulares de los tipos de edificación.



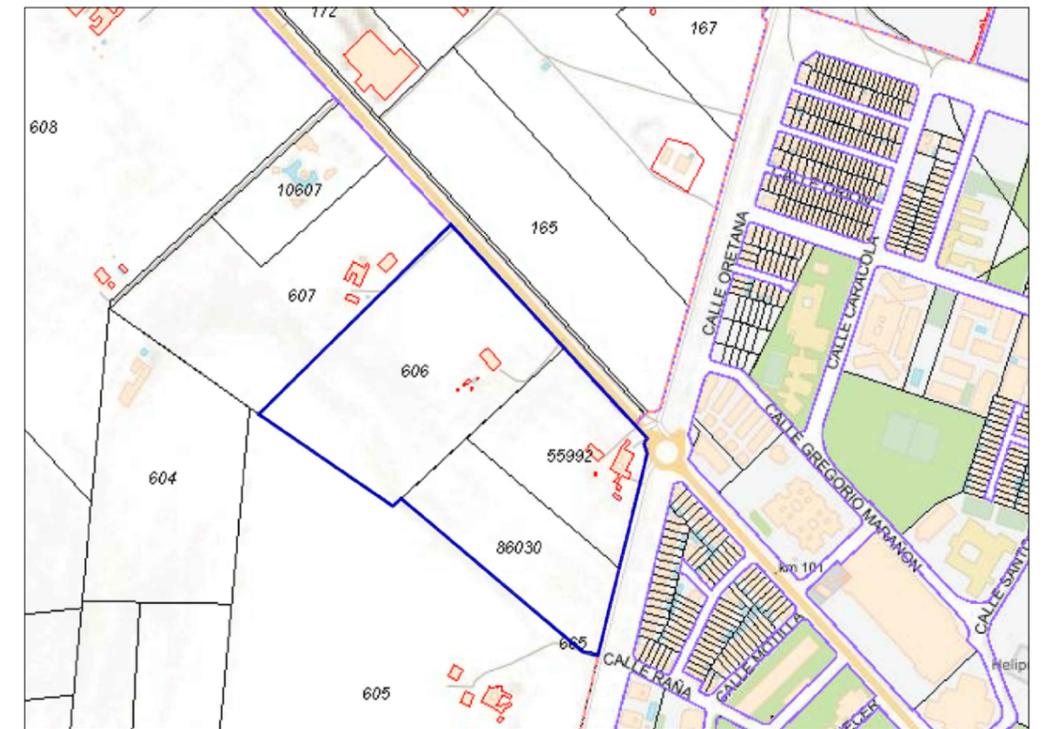
SITUACION

**SITUACION: NOR-OESTE DE CIUDAD REAL**

--- LINEA SUELO DE RESERVA PARA EL DESARROLLO URBANO (P.G.O.U. AÑO 1.997)



**EMPLAZAMIENTO: NOR-OESTE DE CIUDAD REAL**



**CATASTRAL**

AGENTE URBANIZADOR

IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U.  
DESARROLLO DE SUELO Y  
CONSTRUCCIONES HABITAT, S.L.

ARQUITECTO

RAFAEL HUMBERT FERNANDEZ

  
humbert@coacm.es tel. 607 70 02 61



DENOMINACION DEL PROYECTO

**CONSULTA PREVIA SOBRE VIABILIDAD DE TRANSFORMACION  
URBANIZADORA SECTOR LA MINA (CIUDAD REAL)**

EMPLAZAMIENTO

CARRETERA CM-403 Y SEGUNDA RONDA DE CIRCUNVALACION. CIUDAD REAL

TITULO DEL PLANO

**SITUACION, EMPLAZAMIENTO  
Y CATASTRAL**

FECHA

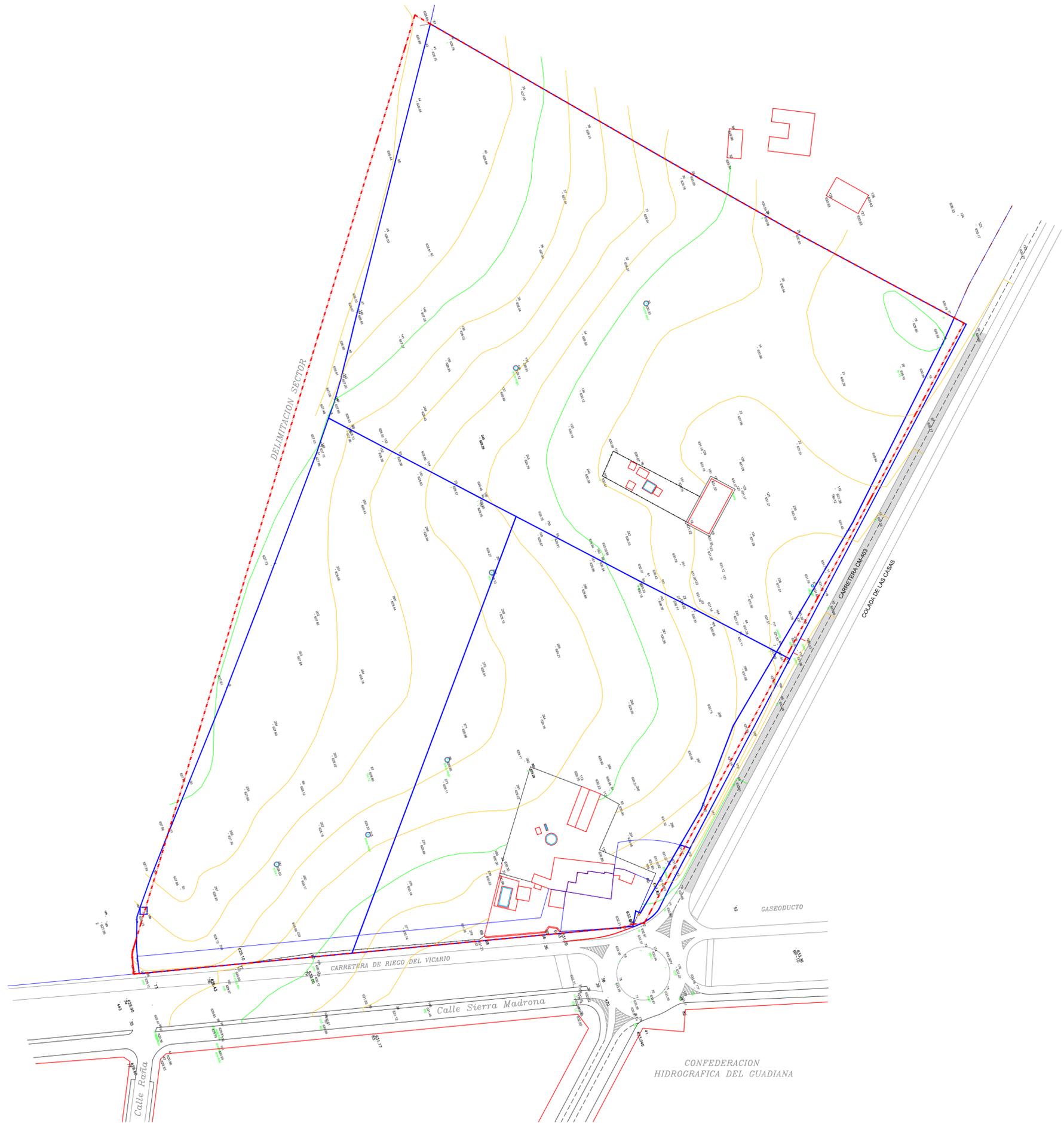
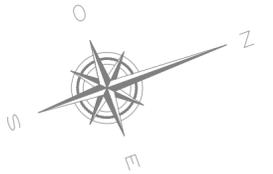
**ABRIL 2024**

ESCALA

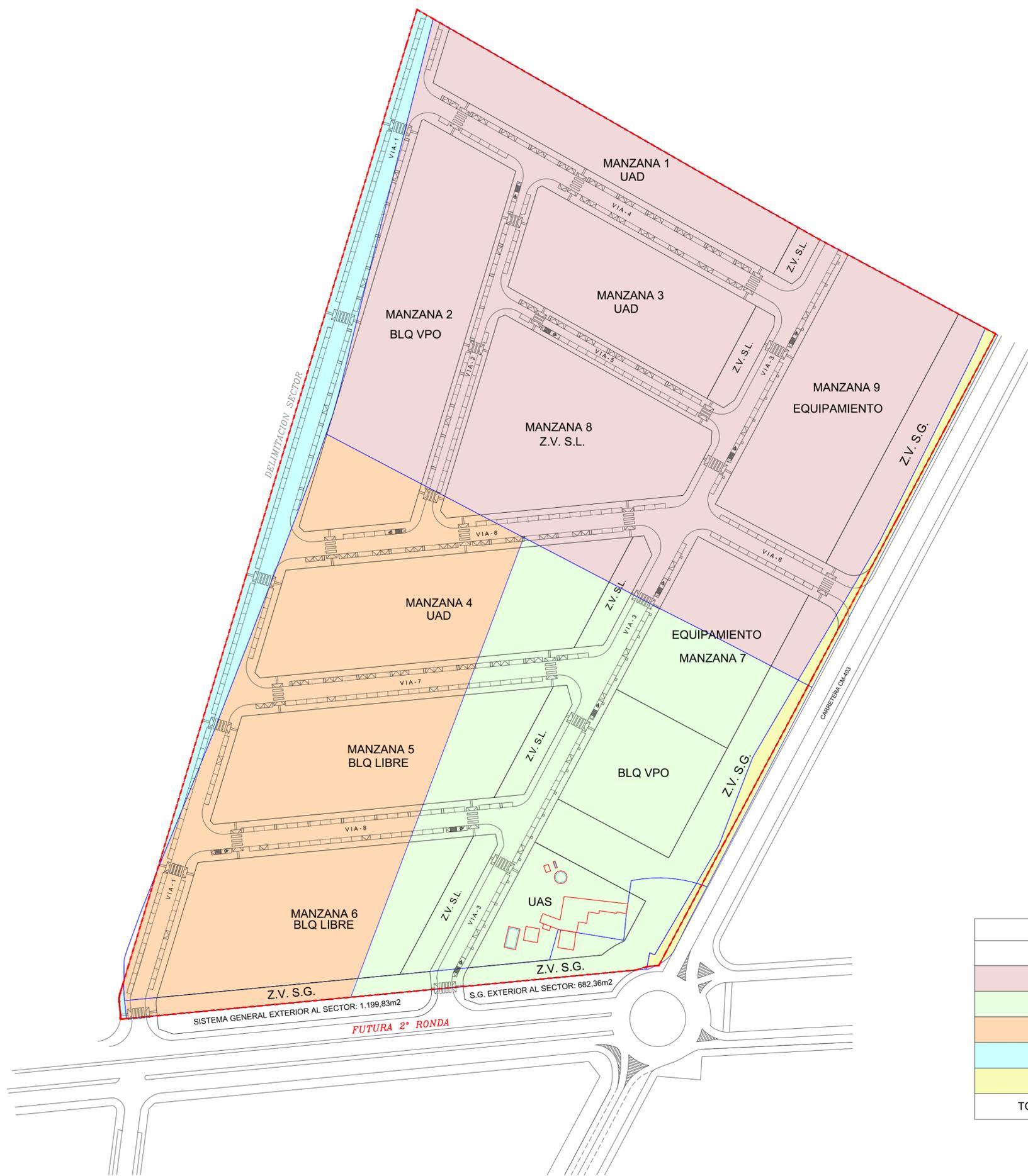
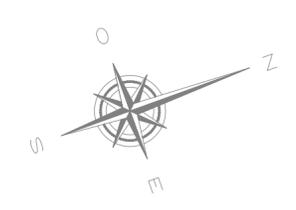
**S/E**

Nº DEL PLANO

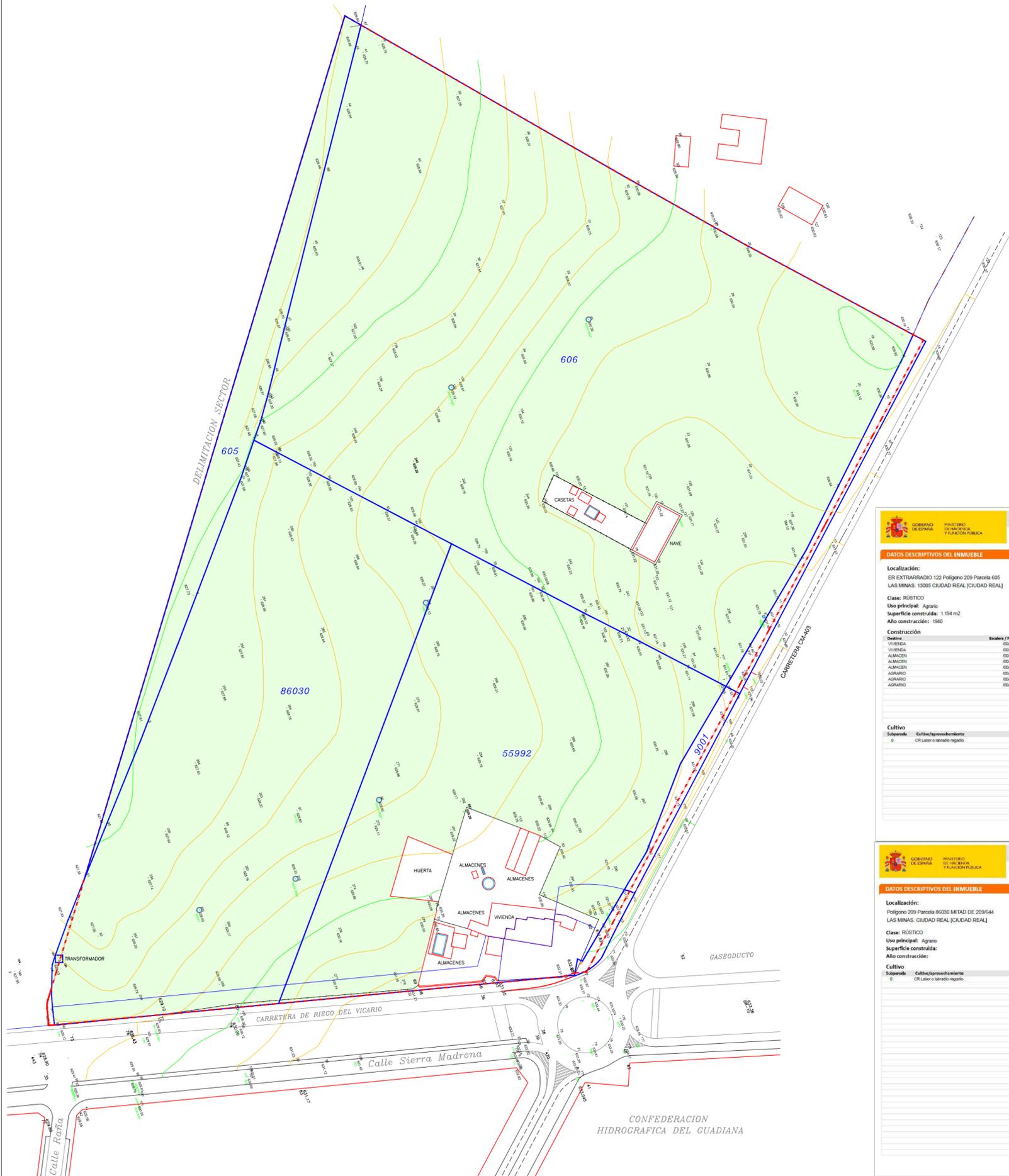
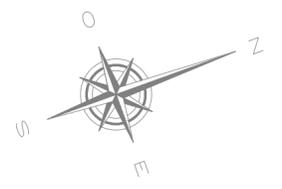
**CP  
01**



OBSERVACIONES	AGENTE URBANIZADOR	ARQUITECTO	DENOMINACION DEL PROYECTO	TITULO DEL PLANO	FECHA	Nº DEL PLANO
	IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U. DESARROLLO DE SUELO Y CONSTRUCCIONES HABITAT , S.L.	RAFAEL HUMBERT FERNANDEZ  humbert@coacm.es tel. 607 70 02 61 	<b>CONSULTA PREVIA SOBRE VIABILIDAD DE TRANSFORMACION URBANIZADORA SECTOR LA MINA (CIUDAD REAL)</b> EMPLAZAMIENTO CARRETERA CM-403 Y SEGUNDA RONDA DE CIRCUNVALACION. CIUDAD REAL	<b>LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO</b>	ABRIL 2024 ESCALA 1:1500	



PROPIETARIOS DE SUELO					
	PROPIETARIO	SUP. APORTADA	POL/PARCELA	Ref. CATASTRAL	%
	GEDAPEX, S.A. IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U.	53.947,00	209/606	13900B209006060000AY	47,02
	CASIMIRO HERRERA ZAMORANO	26.462,00	209/55992	13900B209559920000AD	23,06
	DESARROLLO DE SUELO Y CONSTRUCCION HABITAT, S.L	28.101,00	209/86030	13900B209860300000AD	24,49
	MARIANO MORENO DELGADO	4.846,00	209/605	13900B209006050000AB	4,22
	EXP. CARRETERA	1.386,00	209/9001	13900B204090010000AX	1,21
	<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>114.742,00</b>			<b>100,00</b>



CULTIVO LABOR O LABRADIO REGADIO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**  
Referencia catastral: 13800B204090010000AX

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**  
Localización: Polígono 204 Parcela 5001 CR CIUDAD REAL-TOLEDO (N-40), CIUDAD REAL [CIUDAD REAL]  
Clase: RÚSTICO  
Uso principal: Agrario  
Superficie construida:  
Año construcción:  
Cultivo  
Subsuelo: Cultivo/Aprovechamiento Intimidad Productiva Superficie m<sup>2</sup>  
0 00 00 37,907

**PARCELA**  
Superficie gráfica: 37,907 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes, 21 de Abril de 2023

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**  
Referencia catastral: 13800B209006050000AB

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**  
Localización: ER EXTRARRADIO 122 Polígono 209 Parcela 605 LAS MINAS. 13005 CIUDAD REAL [CIUDAD REAL]  
Clase: RÚSTICO  
Uso principal: Agrario  
Superficie construida: 1,194 m<sup>2</sup>  
Año construcción: 1940

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	0501	18
VIVIENDA	0502	54
ALMACEN	0503	308
ALMACEN	0504	32
ALMACEN	0505	24
AGRARIO	0506	273
AGRARIO	0507	189
AGRARIO	0508	176

Cultivo  
Subsuelo: Cultivo/Aprovechamiento Intimidad Productiva Superficie m<sup>2</sup>  
0 02 02 176,302

**PARCELA**  
Superficie gráfica: 177,540 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes, 21 de Abril de 2023

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**  
Referencia catastral: 13800B209006060000AD

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**  
Localización: Polígono 209 Parcela 606 LAS MINAS. CIUDAD REAL [CIUDAD REAL]  
Clase: RÚSTICO  
Uso principal: Agrario  
Superficie construida: 373 m<sup>2</sup>  
Año construcción: 2006

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
AGRARIO	0501	328
AGRARIO	0502	8
AGRARIO	0503	23
AGRARIO	0504	7
AGRARIO	0505	8
AGRARIO	0506	7

Cultivo  
Subsuelo: Cultivo/Aprovechamiento Intimidad Productiva Superficie m<sup>2</sup>  
0 02 02 57,508

**PARCELA**  
Superficie gráfica: 57,881 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes, 21 de Abril de 2023

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**  
Referencia catastral: 13800B209800300000AD

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**  
Localización: Polígono 209 Parcela 86030 (MITAD DE 209/544 LAS MINAS. CIUDAD REAL [CIUDAD REAL])  
Clase: RÚSTICO  
Uso principal: Agrario  
Superficie construida:  
Año construcción:

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	0501	576
ALMACEN	0502	34
SOPORT 50%	0503	28
ALMACEN	0504	43
ALMACEN	0505	45
SOPORT 50%	0506	18
DESPORTO	0507	42
ALMACEN	0508	9
ALMACEN	0509	206

Cultivo  
Subsuelo: Cultivo/Aprovechamiento Intimidad Productiva Superficie m<sup>2</sup>  
0 02 02 28,189

**PARCELA**  
Superficie gráfica: 28,189 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes, 21 de Abril de 2023

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**  
Referencia catastral: 13800B20959920000AD

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**  
Localización: ER EXTRARRADIO 121(D) Polígono 209 Parcela 55992 MITAD DE 209/644 LAS MINAS. 13005 CIUDAD REAL [CIUDAD REAL]  
Clase: RÚSTICO  
Uso principal: Agrario  
Superficie construida: 799 m<sup>2</sup>  
Año construcción: 1940

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	0501	376
ALMACEN	0502	34
SOPORT 50%	0503	28
ALMACEN	0504	43
ALMACEN	0505	45
SOPORT 50%	0506	18
DESPORTO	0507	42
ALMACEN	0508	9
ALMACEN	0509	206

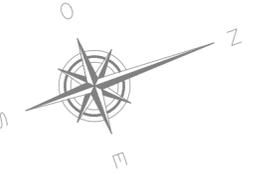
Cultivo  
Subsuelo: Cultivo/Aprovechamiento Intimidad Productiva Superficie m<sup>2</sup>  
0 02 02 27,287

**PARCELA**  
Superficie gráfica: 28,189 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

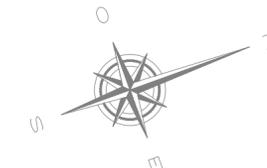
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes, 21 de Abril de 2023

OBSERVACIONES	AGENTE URBANIZADOR IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U. DESARROLLO DE SUELO Y CONSTRUCCIONES HABITAT , S.L.	ARQUITECTO RAFAEL HUMBERT FERNANDEZ  humbert@coacm.es tel. 607 70 02 61	DENOMINACION DEL PROYECTO <b>CONSULTA PREVIA SOBRE VIABILIDAD DE TRANSFORMACION URBANIZADORA SECTOR LA MINA (CIUDAD REAL)</b> EMPLAZAMIENTO CARRERA CM-403 Y SEGUNDA RONDA DE CIRCUNVALACION. CIUDAD REAL	TITULO DEL PLANO <b>USOS ACTUALES DEL SUELO FICHAS CATASTRALES</b>	FECHA <b>ABRIL 2024</b> ESCALA <b>1:1500</b>	Nº DEL PLANO <b>CP 04</b>
---------------	---	--	--	---	---	------------------------------



<p>OBSERVACIONES</p>	<p>AGENTE URBANIZADOR IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U. DESARROLLO DE SUELO Y CONSTRUCCIONES HABITAT, S.L.</p>	<p>ARQUITECTO RAFAEL HUMBERT FERNANDEZ <i>RH</i> humbert@coacm.es tel. 607 70 02 61</p>	<p>DENOMINACION DEL PROYECTO <b>CONSULTA PREVIA SOBRE VIABILIDAD DE TRANSFORMACION URBANIZADORA SECTOR LA MINA (CIUDAD REAL)</b></p> <p>EMPLAZAMIENTO CARRETERA CM-403 Y SEGUNDA RONDA DE CIRCUNVALACION. CIUDAD REAL</p>	<p>TITULO DEL PLANO <b>USOS ACTUALES DEL SUELO REPORTAJE FOTOGRAFICO</b></p>	<p>FECHA <b>ABRIL 2024</b></p> <p>ESCALA <b>1:1500</b></p>	<p>Nº DEL PLANO <b>CP 05</b></p>
----------------------	--	---	---	--	--	--------------------------------------



SECTOR LA MINA. CIUDAD REAL USO RESIDENCIAL.			
SUPERFICIE APORTADA			
PROPIETARIO	POL/PARCELA	SUPERFICIE (m2s)	PORCENTAJE
Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. 50% Gedapex S.A. 50%	209/206	53.947,00	47,02
Casimiro Herrero Zamorano	209/5592	26.462,00	23,06
Desarrolla de Suelo y C. Habitat, S.L.	209/86030	28.101,00	24,49
Mariano Moreno Delgado	209/605	4.846,00	4,22
Expropiaciones Cta. CM-412		1.386,00	1,21
<b>TOTAL</b>		<b>114.742,00</b>	<b>100,00</b>

SECTOR SUPERFICIE (M2S)	114.742,00
SECTOR TECHO EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (MET)	65.000,00

USOS DEL SUELO	LEGISLACION	DOTACION	SUPERFICIE (m2s)	PORCENTAJE
VIARIO S.L.			31.947,38	27,84
<b>ESTANDARES</b>				
Z.V. S. G.	65.000 (15/100)	9.750,00	9.750,00	8,50
Z.V. S.L.	10% S-(ZVSG)	10.499,20	10.704,85	9,33
EQ	65.000 (20/100)	13.000,00	13.000,09	11,33
<b>TOTAL DOTACIONAL</b>			<b>33.454,94</b>	<b>29,16</b>
<b>RESIDENCIAL</b>			<b>49.339,68</b>	<b>43,00</b>
<b>TOTAL</b>			<b>114.742,00</b>	<b>100,00</b>

USO RESIDENCIAL TIPOLOGIAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	MET/M2S
UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)	2.856,29	1.428,15	5	285,63
UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)	18.531,72	14.825,38	82	180,80
COLECTIVA LIBRE (BLQ)	14.892,62	22.746,47	227	100,20
COLECTIVA VPT (BLQVPT)	13.059,05	26.000,00	260	100,00
<b>TOTAL</b>	<b>49.339,68</b>	<b>65.000,00</b>	<b>574</b>	
VPT 40% EDIF. M2		26.000,00		
EDIFICABILIDAD GLOBAL		0,566 M2/M2S	50,02 VIV./HA.	

USO RESIDENCIAL. UBICACION POR MANZANAS				
UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	MET/M2S
Manzana 1	4.841,04	3.872,83	22	0,80
Manzana 3	5.692,46	4.553,97	25	0,80
Manzana 4	7.998,22	6.398,58	35	0,80
<b>TOTAL UNIFAMILIAR ADOSADA</b>	<b>18.531,72</b>	<b>14.825,38</b>	<b>82</b>	<b>0,80</b>

COLECTIVA LIBRE (BLQ)				
	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	MET/M2S
Manzana 5	7.146,03	10.914,60	109	1,5274
Manzana 6	7.746,59	11.831,87	118	1,5274
<b>TOTAL COLECTIVA LIBRE</b>	<b>14.892,62</b>	<b>22.746,47</b>	<b>227</b>	<b>1,5274</b>

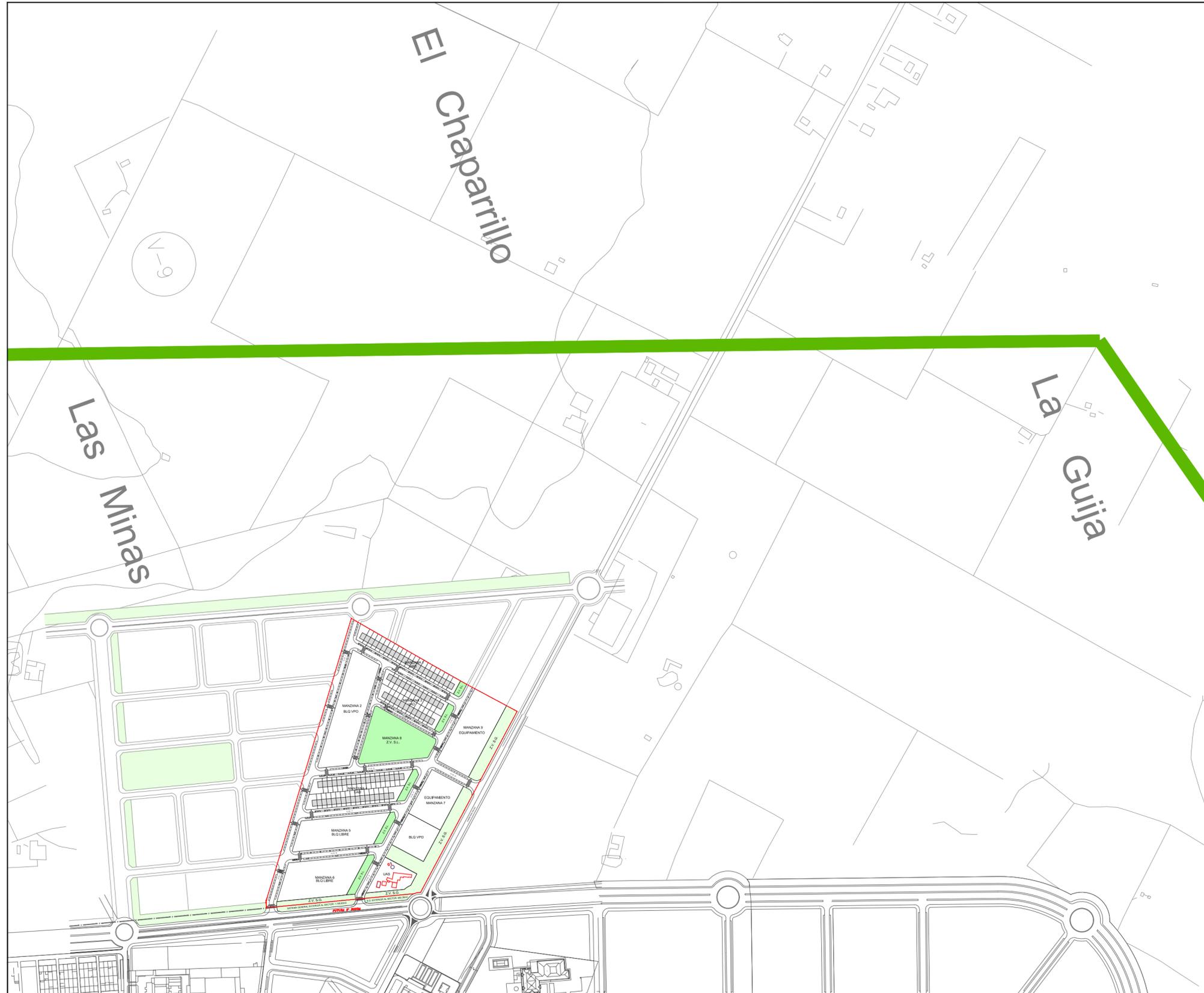
UNIFAMILIAR AISLADA				
	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	MET/M2S
Manzana 7	2.856,29	1.428,15	5	0,50
<b>TOTAL UNIFAMILIAR AISLADA</b>	<b>2.856,29</b>	<b>1.428,15</b>	<b>5</b>	<b>0,50</b>

COLECTIVA VPT (BLQVPT)				
	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	MET/M2S
Manzana 2	9.512,87	19.500,00	195	2,05
Manzana 7	3.546,18	6.500,00	65	1,83
<b>TOTAL COLECTIVA VPT</b>	<b>13.059,05</b>	<b>26.000,00</b>	<b>260</b>	<b>1,99</b>

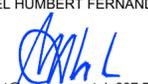
APROVECHAMIENTO TIPO	UAS LIBRE	UAD LIBRE	BLQ VPT	BLQ LIBRE	TOTAL
Edificabilidad	1.428,15	14.825,38	26.000,00	22.746,47	<b>65.000,00</b>
Coefficiente ponderación	1,20	1,10			
Homogeneizado	1.715,77	16.307,91	23.400,00	25.021,12	<b>66.442,80</b>
Aprovechamiento Tipo					<b>0,5791</b>

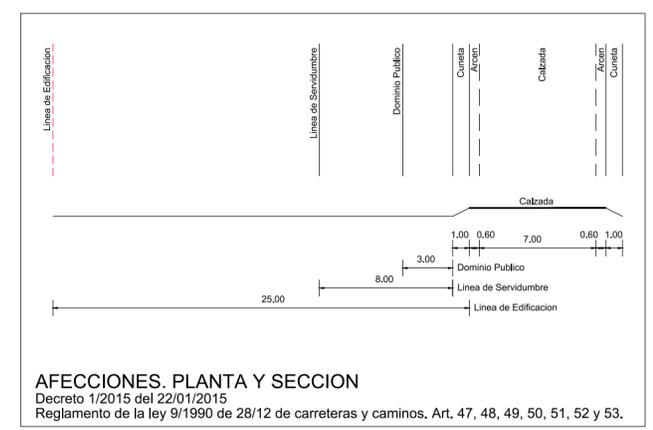
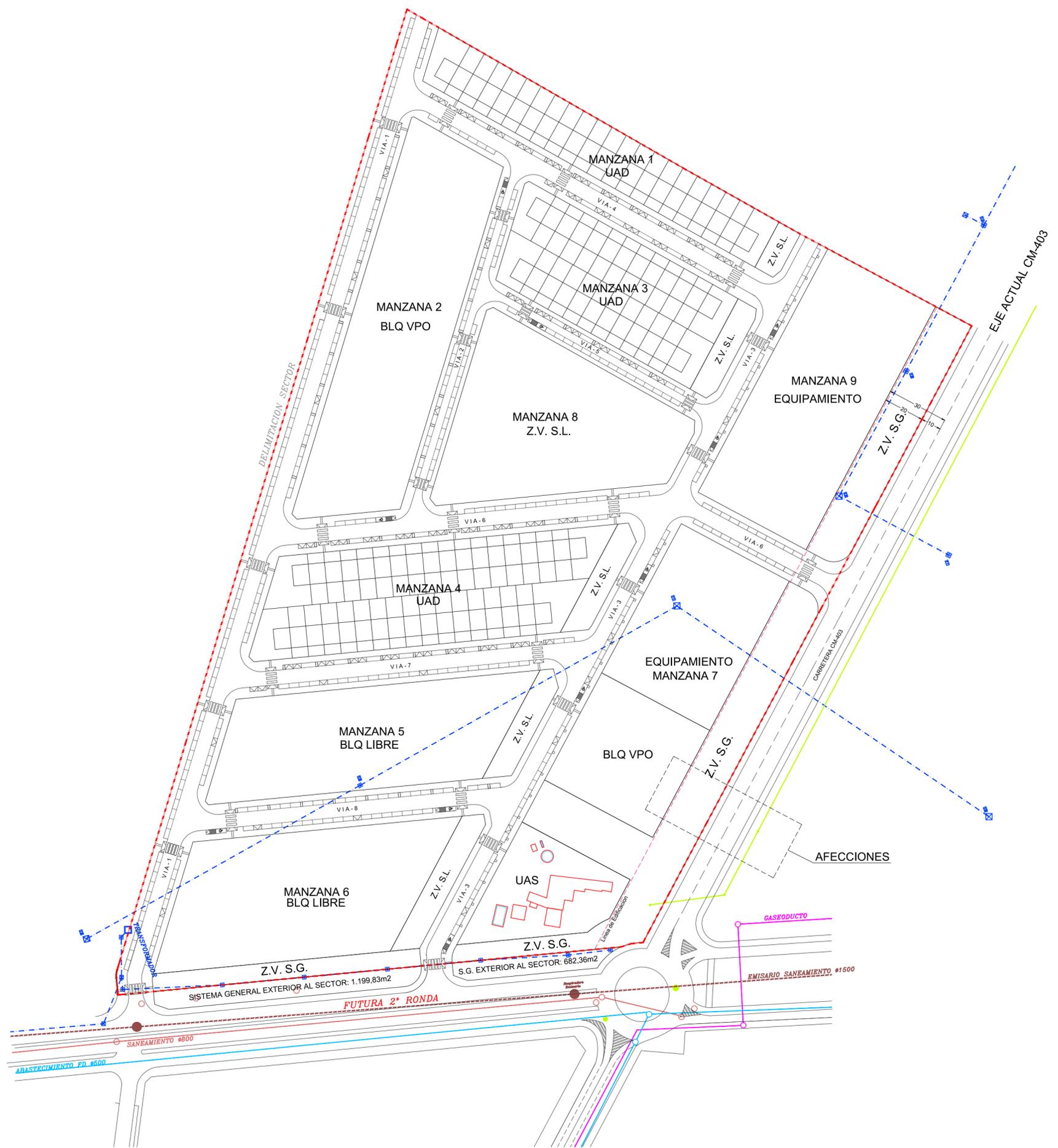
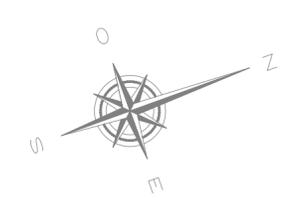
ADJUDICACIONES					
	UAS LIBRE	UAD LIBRE	BLQ VPT	BLQ LIBRE	TOTAL
10% Cesión Ayuntamiento			6.644,28		MET
Edificabilidad			7.382,53		7.382,53
Nº viviendas			74		74
5% Cesión Junta de Comunidades			3.322,14		
Edificabilidad			3.691,27		3.691,27
Nº de viviendas			37		37

ADJUDICACIONES					
	UAS LIBRE	UAD LIBRE	BLQ VPT	BLQ LIBRE	MET
Resto propietarios	1.428,15	14.825,38	14.926,20	22.746,47	<b>53.926,20</b>
Nº viviendas	5	82	149	227	<b>463</b>



**LINEA SUELO DE RESERVA PARA EL DESARROLLO URBANO (P.G.O.U. AÑO 1.997)**

<p>OBSERVACIONES</p>	<p>AGENTE URBANIZADOR IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U. DESARROLLO DE SUELO Y CONSTRUCCIONES HABITAT , S.L.</p>	<p>ARQUITECTO RAFAEL HUMBERT FERNANDEZ  humbert@coacm.es tel. 607 70 02 61</p> <p></p>	<p>DENOMINACION DEL PROYECTO <b>CONSULTA PREVIA SOBRE VIABILIDAD DE TRANSFORMACION URBANIZADORA SECTOR LA MINA (CIUDAD REAL)</b></p> <p>EMPLAZAMIENTO CARRETERA CM-403 Y SEGUNDA RONDA DE CIRCUNVALACION. CIUDAD REAL</p>	<p>TITULO DEL PLANO <b>ORDENACION PROPUESTA Y CONEXIONES CON FUTUROS DESARROLLOS</b></p>	<p>FECHA <b>ABRIL 2024</b></p> <p>ESCALA <b>1:5000</b></p>	<p>Nº DEL PLANO <b>CP 07</b></p>
----------------------	---	--	---	--	--	--

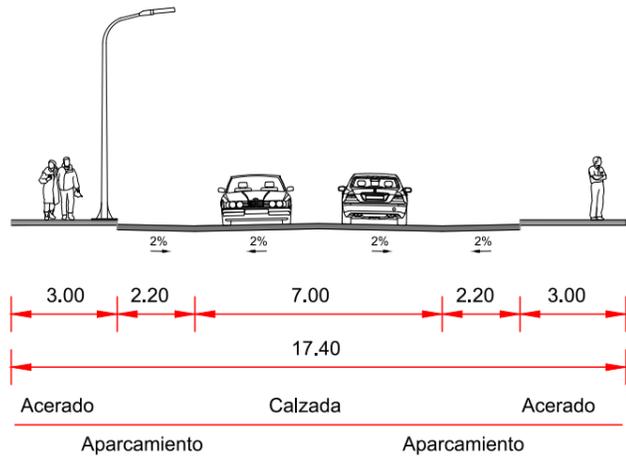


**AFECCIONES. PLANTA Y SECCION**  
 Decreto 1/2015 del 22/01/2015  
 Reglamento de la ley 9/1990 de 28/12 de carreteras y caminos, Art. 47, 48, 49, 50, 51, 52 y 53.

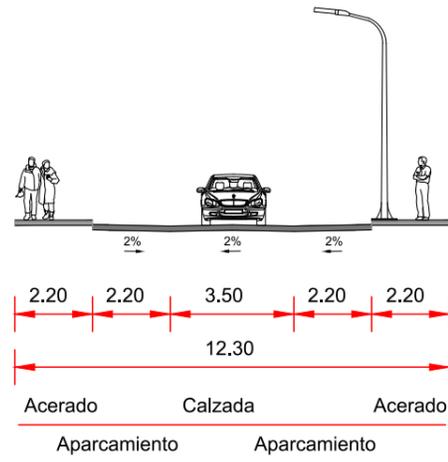
	RED ELECTRICA AEREA
	RED DE SANEAMIENTO
	POZO DE SANEAMIENTO
	RED ABASTECIMIENTO
	ARQUETA ABASTECIMIENTO
	RED DE TELEFONIA AEREA
	CAMARA DE TELEFONIA
	RED DE GAS
	EMISARIO
	RESPIRADERO EMISARIO

OBSERVACIONES	AGENTE URBANIZADOR IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U. DESARROLLO DE-SUELO Y CONSTRUCCIONES HABITAT , S.L.	ARQUITECTO RAFAEL HUMBERT FERNANDEZ  humbert@coacm.es tel. 607 70 02 61	DENOMINACION DEL PROYECTO <b>CONSULTA PREVIA SOBRE VIABILIDAD DE TRANSFORMACION URBANIZADORA SECTOR LA MINA (CIUDAD REAL)</b> EMPLAZAMIENTO CARRETERA CM-403 Y SEGUNDA RONDA DE CIRCUNVALACION. CIUDAD REAL	TITULO DEL PLANO <b>INFRAESTRUCTURAS URBANAS EXISTENTES Y AFECCIONES</b>	FECHA <b>ABRIL 2024</b> ESCALA <b>1:1500</b>	Nº DEL PLANO <b>CP 08</b>
---------------	---	--	--	---	---	------------------------------

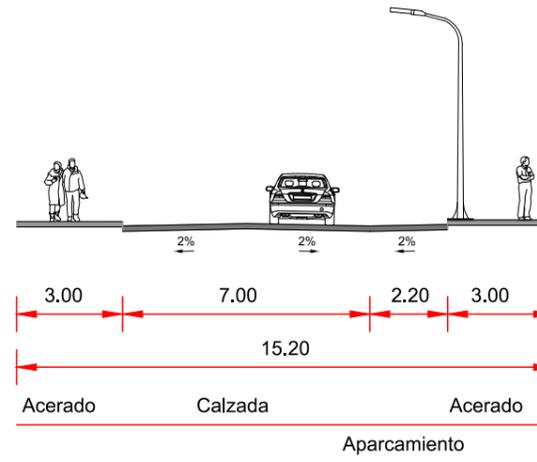
SECCION A-A'. VIAS 1, 4, 6, 7, 8



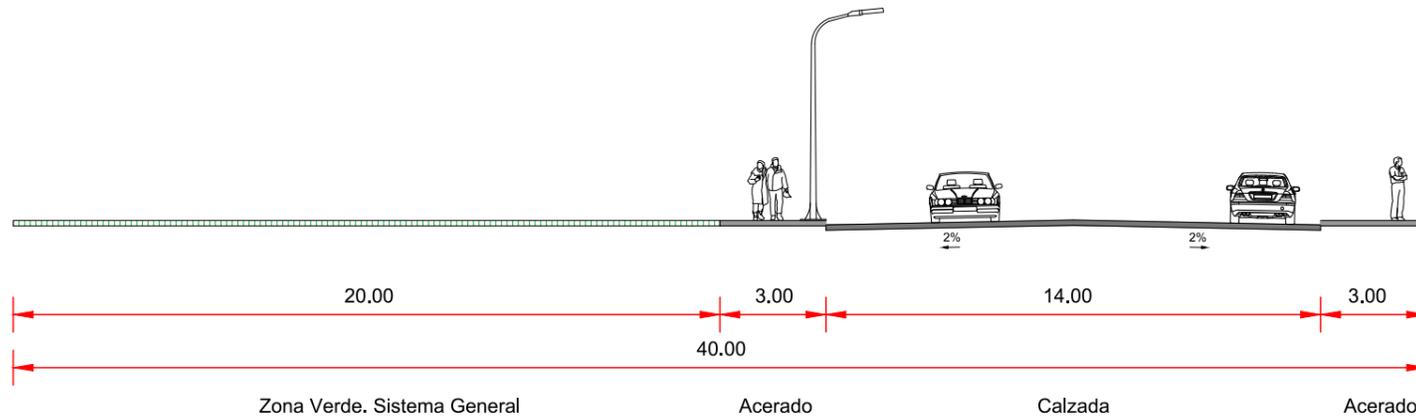
SECCION B-B'. VIAS 2, 5



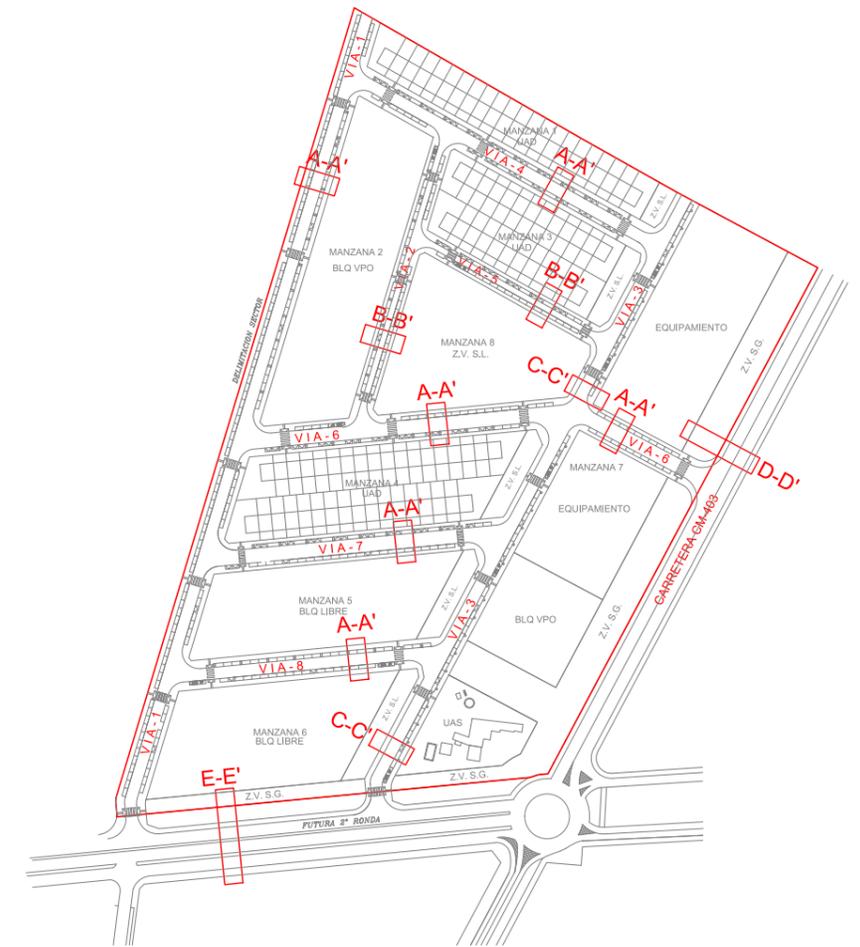
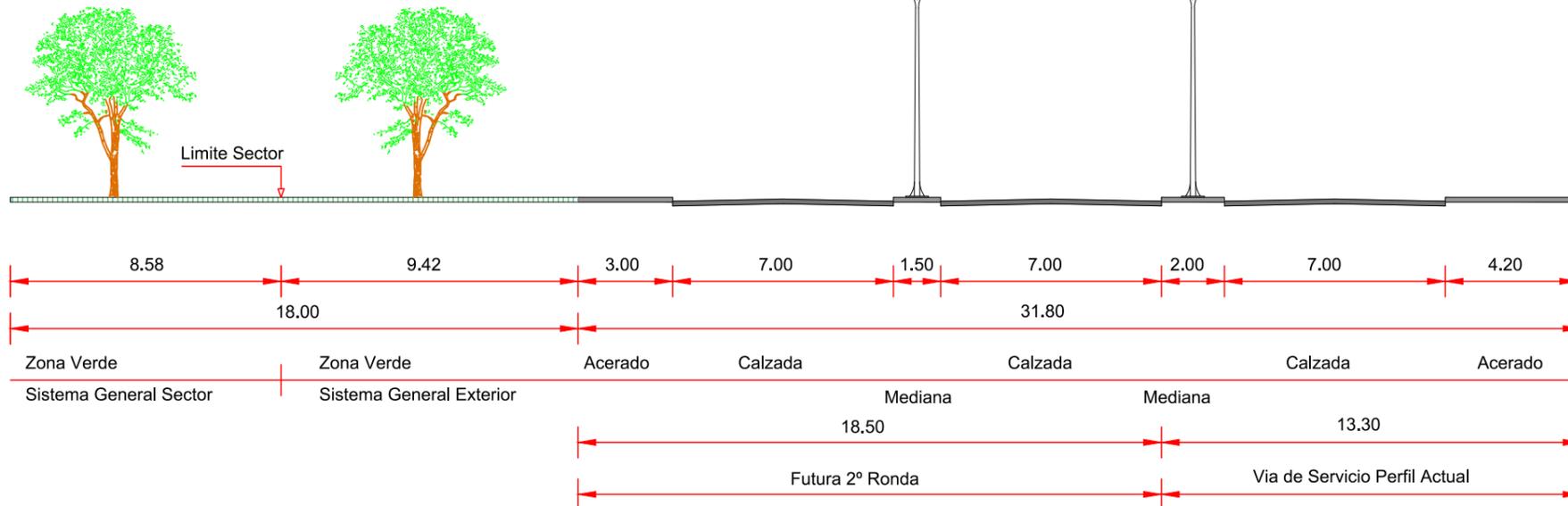
SECCION C-C'. VIA-3



SECCION D-D'. CARRETERA CM-403



SECCION E-E'. FUTURA 2ª RONDA



AGENTE URBANIZADOR

IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U.  
DESARROLLO DE SUELO Y  
CONSTRUCCIONES HABITAT, S.L.

ARQUITECTO

RAFAEL HUMBERT FERNANDEZ

humbert@coacm.es tel. 607 70 02 61



DENOMINACION DEL PROYECTO

**CONSULTA PREVIA SOBRE VIABILIDAD DE TRANSFORMACION  
URBANIZADORA SECTOR LA MINA (CIUDAD REAL)**

EMPLAZAMIENTO

CARRETERA CM-403 Y SEGUNDA RONDA DE CIRCUNVALACION. CIUDAD REAL

TITULO DEL PLANO

**PERFILES TRANSVERSALES  
DEL VIARIO**

FECHA

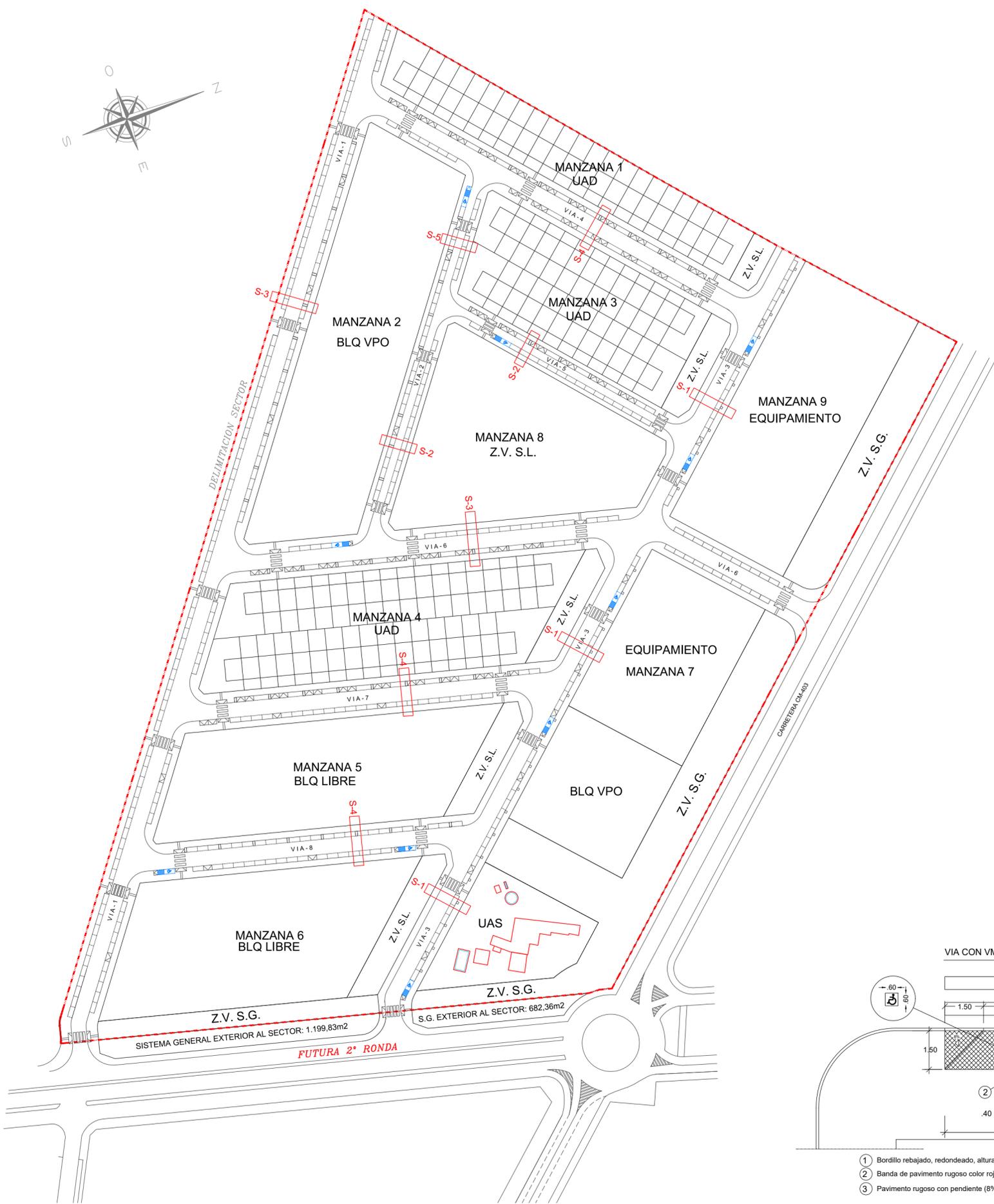
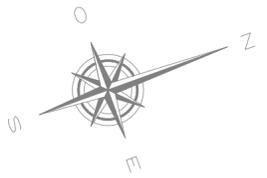
**MAYO 2023**

ESCALA

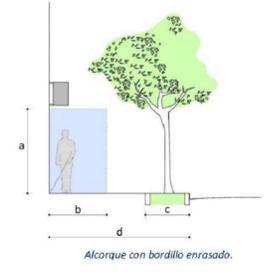
**1:200**

Nº DEL PLANO

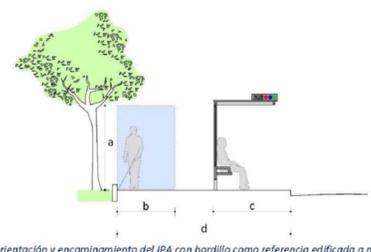
**CP  
09**



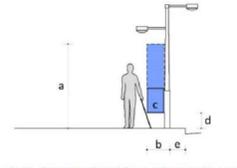
ORDEN MINISTERIAL TMA/851/2021



- a Altura mínima del IPA: 2,20 m
- b Anchura mínima del IPA: 1,80 m
- c Franja ajardinada/alcorque con bordillo enrasado (preferentemente fuera del IPA).
- d Anchura total de la acera

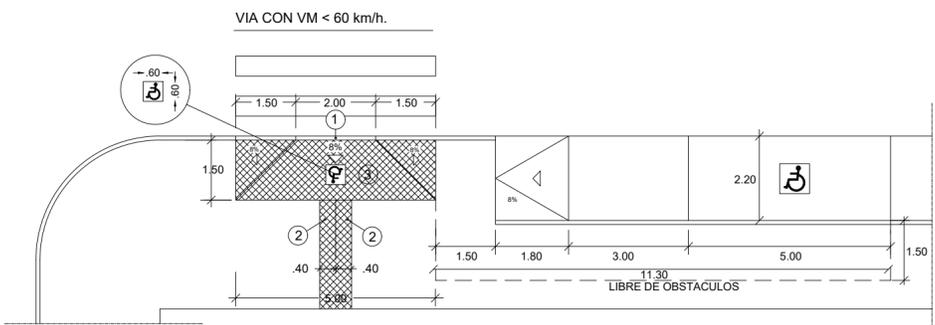


- a Altura mínima del IPA: 2,20 m
- b Anchura mínima del IPA: 1,80 m
- c Espacio ocupado por la parada de autobús. (art. 36)
- d Anchura total de la acera

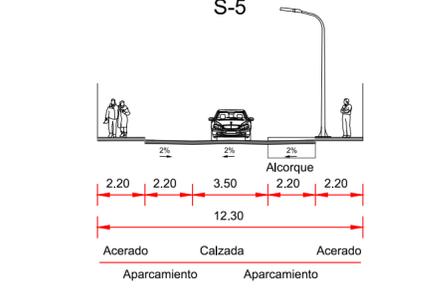
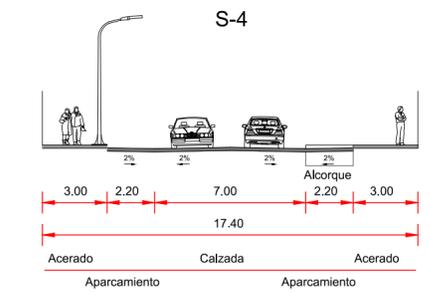
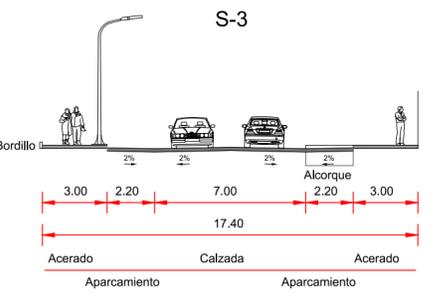
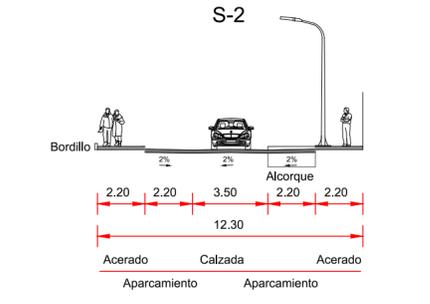
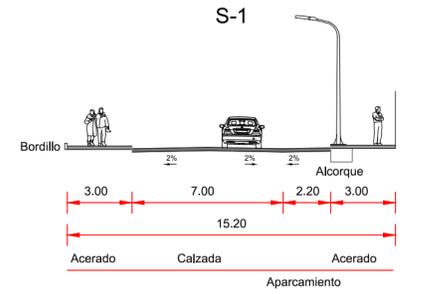


- a Altura mínima de la envolvente del elemento de mobiliario, sin aristas vivas: 2,20 m (art. 25.b)
- b Anchura de la envolvente del elemento de mobiliario
- c Elemento de mobiliario urbano ubicado en el espacio público urbanizado: su envolvente entre 0,40 y 2,20 m de altura debe carecer de salientes que vuelen más de 15 cm y que presenten riesgo de impacto
- d Altura máxima del elemento de mobiliario que permita asegurar la localización y delimitación de su envolvente: 40 cm. (art. 20.b)
- e Distancia mínima preferente desde el elemento de mobiliario y el límite entre el bordillo y la calzada: 40 cm (art. 25.a)

- ALCORQUE 1,00x1,00
- ALCORQUE 2,20x1,00
- APARCAMIENTO ACCESIBLE



- 1 Bordillo rebajado, redondeado, altura 2cm
- 2 Banda de pavimento rugoso color rojo
- 3 Pavimento rugoso con pendiente (8%) a 3 aguas color rojo



OBSERVACIONES

AGENTE URBANIZADOR  
IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U.  
DESARROLLO DE SUELO Y  
CONSTRUCCIONES HABITAT, S.L.

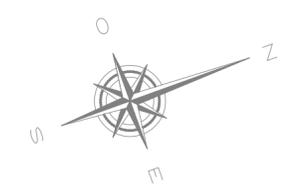
ARQUITECTO  
RAFAEL HUMBERT FERNANDEZ  
  
humbert@coacm.es tel. 607 70 02 61

DENOMINACION DEL PROYECTO  
**CONSULTA PREVIA SOBRE VIABILIDAD DE TRANSFORMACION URBANIZADORA SECTOR LA MINA (CIUDAD REAL)**  
EMPLAZAMIENTO  
CARRETERA CM-403 Y SEGUNDA RONDA DE CIRCUNVALACION. CIUDAD REAL

TITULO DEL PLANO  
**ACCESIBILIDAD VIARIA**

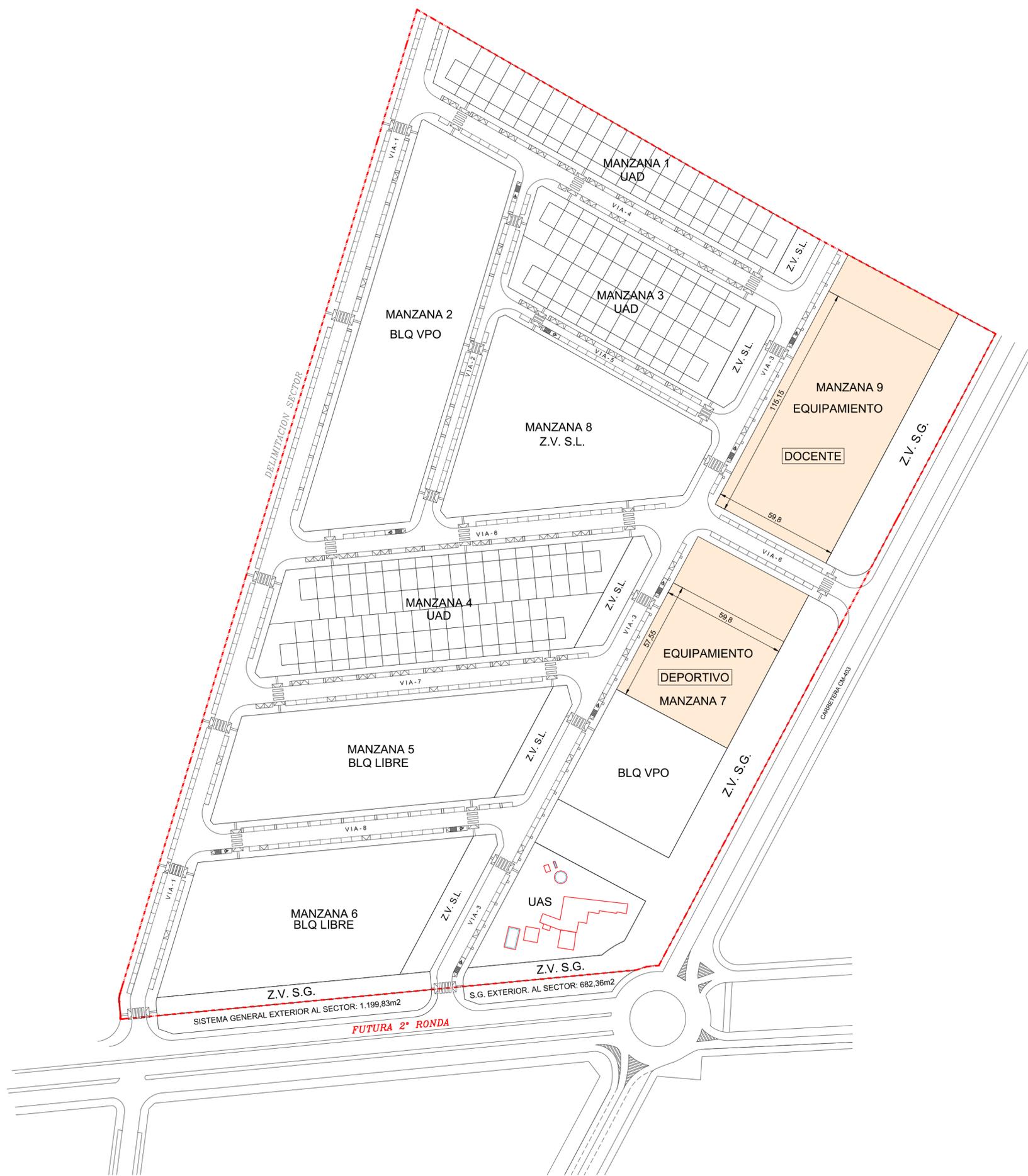
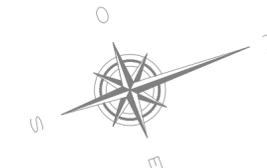
FECHA  
**ABRIL 2024**  
ESCALA  
**1:1500**

Nº DEL PLANO  
**CP 10**



Nº MANZANA	USO RESIDENCIAL	SUP.SUELO (m2)	Coefficiente Edificabilidad (m2/m2s)	EDIFICABILIDAD (m2/m2s)	Nº Maximo Viviendas
1	UAD	4.841,04	0,80	3.872,83	22
2	BLQ VPO	9.512,87	2,05	19.500,00	195
3	UAD	5.692,46	0,80	4.553,97	25
4	UAD	7.998,22	0,80	6.398,58	35
5	BLQ LIBRE	7.146,03	1,5274	10.914,60	109
6	BLQ LIBRE	7.746,59	1,5274	11.831,87	118
7	UAS	2.856,29	0,50	1.428,15	5
7	BLQ VPO	3.546,18	1,83	6.500,00	65
SUPERFICIE TOTAL		49.339,68			574

SUPERFICIE SECTOR	114.742,00
-------------------	------------



ANEXO IV R.P.	
RESERVAS PARA USO EDUCATIVO	
> 350 viv.	12 m2s/viv.
12 m2s x 574 viv. = 6.888 m2s	

ANEXO V R.P.	
INSTALACIONES DEPORTIVAS	
6 m2s/viv.	
6 m2s x 574 viv. = 3.444 m2s	

Art. 22.c R.P. (20 m2s / 100 m2t)

USO DOTACIONAL		
Nº MANZANA	USO	SUP.SUELO (m2)
7	EQUIPAMIENTO	4.944,12
9	EQUIPAMIENTO	8.055,97
SUPERFICIE TOTAL		13.000,09

Superficie Sector	114.742 m2s
Techo de Edificabilidad Residencial	65.000 m2t

OBSERVACIONES

AGENTE URBANIZADOR  
 IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U.  
 DESARROLLO DE-SUELO Y  
 CONSTRUCCIONES HABITAT , S.L.

ARQUITECTO  
 RAFAEL HUMBERT FERNANDEZ  
  
 humbert@coacm.es tel. 607 70 02 61

DENOMINACION DEL PROYECTO  
**CONSULTA PREVIA SOBRE VIABILIDAD DE TRANSFORMACION URBANIZADORA SECTOR LA MINA (CIUDAD REAL)**  
 EMPLAZAMIENTO  
 CARRETERA CM-403 Y SEGUNDA RONDA DE CIRCUNVALACION. CIUDAD REAL

TITULO DEL PLANO  
**SISTEMA LOCAL. EQUIPAMIENTO**

FECHA  
**ABRIL 2024**  
 ESCALA  
**1:1500**

Nº DEL PLANO  
**CP 12**



Art. 22.a R.P. 10% (Superficie Sector - Sistema General)

ZONA VERDE. SISTEMA LOCAL			Art. 24 R.P.
Nº MANZANA		SUP.SUELO (m2)	Tipo de Zona Verde
1		295,49	Area de Juego - Bulevar
3		587,54	Area de Juego - Bulevar
4		675,95	Area de Juego - Bulevar
5		682,45	Area de Juego - Bulevar
6		887,47	Area de Juego - Bulevar
8		7.575,95	Jardin
SUPERFICIE TOTAL		10.704,85	

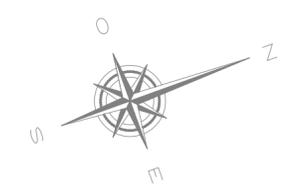
VIARIO. SISTEMA LOCAL		
VIARIO		SUP.SUELO (m2)
VIAS 1 a 8		31.947,38

SUPERFICIE SECTOR	114.742,00
-------------------	------------

DOTACION DE APARCAMIENTO PUBLICO	
APARCAMIENTO EN CORDON	
VIA 1	146
VIA 2	43
VIA 3	48
VIA 4	21
VIA 5	22
VIA 6	52
VIA 7	32
VIA 8	40
TOTAL	404

DOTACION DE APARCAMIENTO PUBLICO ACCESIBLE	
APARCAMIENTO EN CORDON	
VIA 2	1
VIA 3	5
VIA 5	1
VIA 6	1
VIA 8	2
TOTAL	10

DOTACION DE APARCAMIENTO PUBLICO	404
DOTACION DE APARCAMIENTO PUBLICO ACCESIBLE	10
TOTAL	414



Art. 19 R.P. 15 m2s / 100 m2t Residencial				
ZONA VERDE. SISTEMA GENERAL			Art. 24 R.P.	
Nº MANZANA	USO	SUP. SUELO (m2)	Tipo de Zona Verde	
6	Z.V - S.G	1.129,91	Bulevar	
7	Z.V - S.G	5.948,43	Bulevar	
9	Z.V - S.G	2.671,66	Bulevar	
SUPERFICIE TOTAL		9.750,00		

Superficie Sector	114.742 m2s
Techo de Edificabilidad Residencial	65.000 m2t