



PROGRAMA ACTUACION URBANIZADORA DEL AREA CC.  
 ALTERNATIVA TECNICA.ORDENACION DETALLADA  
 TEXTO REFUNDIDO

SITUACION: AREA CC. (CIUDAD REAL). ANTIGUO RECINTO PENITENCIARIO

# PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DEL AREA CC. CIUDAD REAL

## ALTERNATIVA TECNICA : ORDENACION DETALLADA

### TEXTO REFUNDIDO

#### INDICE

- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- EL PAU EN LA L.O.T.A.U.
- 3.- DETERMINACIONES DEL P.G. DE C. REAL SOBRE AREA CC
- 4.- INFORMACION URBANISTICA
  - 4.1.- SITUACION Y SUPERFICIE
  - 4.2.- GEOLOGIA Y GEOTECNIA
  - 4.3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS
  - 4.4.- SITUACION DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
- 5.- ALTERNATIVA TECNICA
  - 5.1.- DELIMITACION
  - 5.2.- FORMA DE GESTION
  - 5.3.- OBJETIVOS
  - 5.4.- ASUNCION DE LA ORDENACION DETALLADA  
CONTENIDA EN EL P.G
  - 5.5.- ORDENACION Y ZONIFICACION
- 6.- COMPARACION ENTRE E.D. Y ORDENACION PROPUESTA
- 7.- CESIONES GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL
- 8.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE INMOBILIARIA URBIS, S.A.
- 9.- TIPOLOGIA EDIFICATORIA

Anexo con los convenios urbanísticos suscritos.

#### PLANOS

- 1.- SITUACION, ESTADO ACTUAL Y DELIMITACION
- 2.- ORDENACION DEL E.D. DEL PLAN GENERAL
- 3.- ORDENACION Y ZONIFICACION DE USOS PROPUESTA
- 4.- ORDENACION Y ZONIFICACION DE USOS DETALLADA
- 5.- ORDENACION Y ZONIFICACION PROPUESTA. COTAS
- 6.- ALINEACIONES Y RASANTES
- 7.- ESQUEMAS VOLUMETRICOS Y PERFILES VIARIO



#### ANEXO DE ACCESIBILIDAD URBANISTICA

# PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DEL AREA CC. CIUDAD REAL

## ALTERNATIVA TECNICA: ORDENACION DETALLADA

### TEXTO REFUNDIDO

#### 1.- ANTECEDENTES

es el propietario de los terrenos del antiguo Centro Penitenciario de Ciudad Real, como adjudicatario del concurso de enajenación de los citados terrenos.

De acuerdo con el Convenio Urbanístico para el desarrollo del Area CC del PGOU, en donde se encuentra la finca del antiguo Centro Penitenciario de Ciudad Real, suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento y la Sociedad Estatal de Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios, S.A., y con las facultades que otorga el artículo 110.5,d) de la L.O.T.A.U., considera oportuno la presentación al Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real el **Programa de Actuación Urbanizadora del Area CC**, solicitando la adjudicación por gestión indirecta como **AGENTE URBANIZADOR**.

#### 2.- EL PAU EN LA L.O.T.A.U.

La L.O.T.A.U. a través del artículo 110 establece los objetivos y contenido de los Programas de Actuación Urbanizadora.

1. Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución, fijando la forma de gestión de ésta.

2. Los Programas de Actuación Urbanizadora deberán abarcar una o varias unidades de actuación completas y satisfacer los siguientes objetivos básicos:

a) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieran con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.



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

c) Urbanizar completamente la unidad o unidades de actuación que constituyan su objeto y realizar las obras públicas complementarias para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.

d) Obtener gratuitamente en favor de la Administración actuante las infraestructuras y los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación.

e) Obtener gratuitamente en favor de la Administración actuante el aprovechamiento que exceda del susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos, con destino al patrimonio público de suelo.

El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos podrá repercutirse en los propietarios de los terrenos para el cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad.

### 3. Los Programas de Actuación Urbanizadora:

a) Describirán las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación con el grado de detalle, al menos, de anteproyecto.

b) Preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio.

Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo podrán aprobarse, no obstante, Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos.

c) Determinarán el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación.

d) Asegurarán el cumplimiento de sus previsiones, mediante crédito retenido con cargo al presupuesto de una Administración, en el caso de que tengan por objeto actuaciones a desarrollar por gestión directa, y garantía financiera o real, prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al siete por cien del coste previsto de las obras de urbanización, en el caso que se refieran a actuaciones a ejecutar por gestión indirecta.

### 4. Los Programas de Actuación Urbanizadora contendrán los siguientes documentos:

#### 4.1. Una alternativa técnica conformada por:

a) Documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada incluida en el Plan de Ordenación Municipal o que contenga propuesta de ordenación que complete detalladamente la del sector, o unidad de actuación, o modifique la determinada en el planeamiento.



b) Anteproyecto de urbanización con los siguientes contenidos mínimos:

1) Definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total.

2) Memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.

3) Definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.

4) Características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de este, en relación con su depuración e impacto ambiental.

5) Capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

4.2. En caso de gestión indirecta, se formulará una propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, la Administración actuante y los propietarios, donde se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.

4.3. Una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

a) Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

b) Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 115.

c) Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión.

d) Incidencia económica de los compromisos que interesan al urbanizador para edificar, con fines de interés social, los terrenos que hayan de adjudicarse tanto en la valoración de éstos como en su cuantificación y modo de adquisición.

5) Podrán formular y promover Programas de Actuación Urbanizadora

a) Los municipios o cualquiera de los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que formen parte, para la ejecución del planeamiento municipal.



Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, se tendrá como Administración actuante al Municipio.

b) La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o cualquiera de los organismos o entidades, públicos o privados, de ella dependientes o adscritos a la misma o de los que forme parte, para el desarrollo de las competencias propias con relevancia territorial y, en todo caso, la promoción de suelo con destino a dotaciones públicas o actuaciones urbanizadoras que fomenten la industrialización o la vivienda social, de promoción pública o sujeta a cualquier régimen de protección pública.

En este caso, su tramitación y aprobación se sujetará a las reglas establecidas para los Planes Especiales. En la ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora así aprobados se tendrá como Administración actuante a la de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

c) Las restantes Administraciones públicas, para el ejercicio de sus competencias mediante la realización de actuaciones urbanizadoras.

En este caso, la Administración que promueva el Programa podrá optar por que se tramite, apruebe y se ejecute conforme a lo dispuesto en la letra b) anterior.

d) Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos.

Podrán entablar consultas con cualquier Administración Pública, sobre el contenido de los Programas de Actuación Urbanizadora a elaborar, así como solicitar y obtener de las Administraciones completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación.

Cualquier persona que pretenda elaborar una propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora podrá ser autorizada por el Municipio para ocupar temporalmente terrenos a fin de obtener la información precisa, en los términos dispuestos por la legislación expropiatoria. Asimismo, tendrá acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las Administraciones Públicas conforme a la legislación general sobre régimen jurídico de éstas.

e) Los propietarios de terrenos afectados por una iniciativa urbanizadora podrán asociarse como agrupación de interés urbanístico siempre que cumplan los siguientes requisitos:

1º) Tener por objeto competir por la adjudicación de un Programa o colaborar con su urbanizador legal de forma convenida por él.

2º) Asociar a los propietarios que representen más de la mitad de superficie afectada por la iniciativa.

3º) Contar con poder dispositivo sobre los terrenos referidos en el apartado anterior. La afección de una finca a los fines y obligaciones de una agrupación de interés urbanísticos podrá ser inscrita en el Registro de la Propiedad.



4º) Haber reconocido el derecho a adherirse como asociado a favor de los terceros propietarios afectados por la iniciativa en las mismas condiciones y análogos derechos a los propietarios fundadores.

La constitución de agrupaciones de interés urbanístico se otorgará en escritura pública a la que se incorporarán sus estatutos y deberá inscribirse en el Registro de Programas de Actuaciones de Interés Urbanístico dependiente de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

### 3.- DETERMINACIONES DEL P.G. DE CIUDAD REAL SOBRE AREA CC

CC es un Area de Reparto del Plan General de Ciudad Real, desarrollado por medio de un estudio de detalle, con las siguientes determinaciones en la ficha del Plan:

Uso dominante	Residencial
Tipo de suelo	Urbano
Aprovechamiento Tipo	1,35859
Aprovechamiento Patrimon.	1,15480
Tipologías permitidas	MC*
Coefficientes homogeneización	1,0000
Superficie del área	22.958 m2s
Superficie edificable	31.177 m2t
Aprovechamiento lucrativo	31.177 uautc
Total cesiones	12.479 m2

Con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Municipal vigente, el Ayuntamiento de Ciudad Real suscribe dos convenios urbanísticos sobre la zona.

Convenio de 29 de abril de 1.996 con la Secretaría de Asuntos Penitenciarios, que adjuntamos, donde aceptan las siguientes superficies de la actuación y materializan los usos en un plano que forma parte del Anexo con los convenios urbanísticos.

Las superficies aportadas son:

Recinto Penitenciario	26.094 m2s.
Propiedad municipal	352 m2s.
Total actuación	26.446 m2s.

Los usos materializados en el plano Anexo 2 son los siguientes:

<b>Viario interior</b>	<b>4.965,00</b>
<b>Espacio libre (1.600 + 5.418 + 1.898)</b>	<b>8.916,00</b>



Uso	Superficie	Edificabilidad	Techo edificabilidad	Nº. plantas
<b>Dotacional</b>	1.748	1,40	2.447,20	B+3
	355	1,40	497,00	B+1
<b>TOTAL</b>	<b>2.103</b>		<b>2.944,20</b>	
Uso	Superficie	Edificabilidad	Techo edificabilidad	Nº. plantas

<b>Residencial</b>	798	F.E.	1.596,00	B+1
	896	F.E.	1.792,00	B+1
	789	F.E.	1.578,00	B+1
	7.986	T.D.	26.094,00	B+3 y B+1
<b>TOTAL</b>	<b>10.469</b>		<b>31.060,00</b>	

F.E. Fondo edificable. T.D. Techo edificabilidad determinado  
 El uso dotacional tiene un techo de edificabilidad de 2.944,20 m2t.

El uso residencial de propiedad municipal según convenio, tiene un techo de edificabilidad de 4.966 m2t.

El uso residencial de propiedad privada, adquirido por Inmobiliaria Urbis, S.A., tiene un techo de edificabilidad de 26.094 m2t.

Como el techo de edificabilidad del Area CC, según el Plan General, asciende a 31.177 m2t. al Ayuntamiento de Ciudad Real le corresponderá la diferencia entre el techo máximo y los derechos adquiridos por Urbis, 5.083 m2t.

Posteriormente, el día 9 de diciembre de 2.003, se firmo otro convenio con la Sociedad Estatal de Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios, S.A., donde se reconocen las siguientes superficies.

Recinto Penitenciario	26.094,27 m2s.
Propiedad municipal	377,79 m2s.
Total actuación	26.472,06 m2s.

#### 4.- INFORMACION URBANISTICA

##### 4.1.- SITUACION Y SUPERFICIE

El Area CC se encuentra situada en el suelo urbano, al este de la ciudad, entre la Ronda de la Mata y el barrio del Pilar.

La superficie total de la unidad, después de levantamiento topográfico, y propuesta de delimitación asciende a 26.490,51 m2s., formado por 26.139,13 m2s que corresponden con el Recinto Penitenciario, y 351,38 m2s. que corresponde con la propiedad municipal.

##### 4.2.- GEOLOGIA Y GEOTECNIA

La composición del terreno, en las zonas no edificadas o soladas, se corresponde con una primera capa de tierra vegetal de hasta 35 cm. de espesor, bajo la cual se encuentran terrenos de arenas arcillosas y margas calizas. Los terrenos son apropiados, tanto, para obtener un buen firme de explanación, como, para **ALOS EFECTOS DE REGIMEN DE** edificios.



##### 4.3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS



En el interior del Area se encuentra el antiguo complejo penitenciario de Ciudad Real, compuesto de una edificación principal, otras secundarias, patios y cerramiento perimetral.

#### **4.4.- SITUACION DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

### **5.-ALTERNATIVA TECNICA**

#### **5.1.- DELIMITACION**

El Programa de Actuación Urbanizadora abarca la totalidad de los terrenos delimitados por el Area CC.

El Area CC tiene una delimitación continua.

La delimitación coincide con la propiedad del Ministerio de Justicia e Interior, incrementada por la parcela municipal situada a la espalda de la calle Virgen de Begoña.

La zona delimitada linda; al norte, con el edificio 18 de Julio, y las edificaciones situadas entre las calles Bolaños, Manzanares y V. De los Infantes; al sur, con el parque del Pilar; al este, con la espalda de la calle Virgen de Begoña; y al oeste, con la Ronda de la Mata y la calle de borde del Parque del Pilar, calle Montiel.

La superficie de la actuación, medida topográficamente, asciende a 26.490,51 m2s.

#### **5.2.- FORMA DE GESTION**

La forma de gestión será indirecta, a través de agente urbanizador.

#### **5.3.- OBJETIVOS**

A) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras existente.

B) Urbanizar completamente el Area ajustándose a los plazos que se establecen en el Convenio Urbanístico.

D) Obtener gratuitamente en favor del Ayuntamiento de Ciudad Real las infraestructuras y suelos dotacionales públicos previstos en el ámbito de actuación.

E) Obtener gratuitamente en favor del Ayuntamiento de Ciudad Real los aprovechamientos residenciales pactados en el convenio suscrito con el Ministerio de Justicia e Interior.

#### **5.4.- ASUNCION DE LA ORDENACION DETALLADA CONTENIDA EN EL P.G.**



La alternativa técnica presentada no asume la ordenación detallada del Plan General y propuesta por el estudio de detalle de la zona.

Proponemos una ordenación detallada distinta, que integre y ordene con mayor racionalidad la actuación con el entorno urbano consolidado donde se encuentra, permitiendo concretar la edificabilidad convenida, obteniendo a la vez, un incremento de la superficie de espacio libre o zona verde.

La demolición del recinto penitenciario nos da la oportunidad de reorganizar su entorno de influencia con los siguientes objetivos:

### A) Ordenación viaria

La prolongación de la calle Santa María de Alarcos, atravesando la zona de actuación y conectando con la Ronda de la Mata, ofrece una alternativa al tráfico rodado y peatonal, que no podemos despreciar.

Para el tráfico rodado, la apertura de la calle se convierte en el acceso, más corto y directo, desde el centro de la ciudad a la estación del AVE.

Con la actuación se completará la urbanización del Parque del Pilar y tanto la calle Montiel, como Santa María de Alarcos, deben convertirse en el acceso principal al mismo desde gran parte del centro de la ciudad.

Con el desarrollo del Area proponemos la colaboración de para resolver la situación de las edificaciones de la Ronda de la Mata, que actualmente se encuentran en la zona verde de borde, en la esquina con la calle Montiel.

La ordenación viaria propone la construcción de una isleta, en la Ronda de la Mata, en la confluencia con la calle Montiel, que organice la nueva afluencia de tráfico entre la estación del AVE y el centro de la ciudad.

Ampliamos la Ronda y la perspectiva de la calle Montiel, retranqueando la alineación de la edificación, consiguiendo una banda de tránsito peatonal y zona verde, que comunique el parque del Pilar con la zona central de la ciudad.

Debemos completar y enlazar las calles Bolaños, Manzanares y V. Infantes con el viario 1 propuesto de nueva apertura, para permitir el acceso a la actuación desde la carretera de Carrión.

### B) Ordenación interior

Consideramos que la ordenación interior más adecuada será aquella que permita la mayor permeabilidad y circulación peatonal entre la actuación y el resto de la ciudad.

El edificio 18 de Julio, situado en la esquina de la Ronda de la Mata con la Carrión, debe quedar exento e integrado en el entorno urbano. Se trata de un edificio no catalogado, pero que reúne unas condiciones estéticas y arquitectónicas interesantes.



La actuación queda dividida en dos partes, separadas por el viario número 2, de nueva apertura, que tendrá un tratamiento de vía de servicio con acceso restringido para carga y descarga, así como residentes.

La zona norte está abierta hacia la Ronda de la Mata, flanqueada por 3 edificios, que delimitan un espacio libre central.

La zona sur está abierta hacia la ampliación del Parque del Pilar, los 2 edificios en forma de L propuestos delimitan un espacio libre central.

Con la ordenación propuesta conseguimos integrar la zona con el resto de la ciudad por el norte, sur y oeste. Por la barriada del Pilar no es posible la comunicación, ya que los frentes de viviendas de las calles Virgen de Begoña y Almagro lo hacen inviable, salvo que se emplearan actuaciones drásticas de cirugía urbana.

La nueva edificación propuesta en el borde con la barriada, está retranqueada 13,00 m., cerrando ese espacio libre, a modo de zona privada de locales o viviendas en planta baja, salvo en el caso de la zona dotacional, donde podrá construirse en planta baja ocupando todo el espacio retranqueado o fondo, y en los bloques 2N y 2S, donde podrá adosarse al lindero posterior un cuerpo de edificación, del mismo número de plantas que el resto de la edificación, para alcanzar el techo de edificabilidad propuesto..

El techo de edificabilidad del Area se concreta con los 5 bloques proyectados. Todos los bloques tendrán una altura máxima equivalente a planta baja más 4 plantas de piso. Los bloques 2 (2N, 2C y 2S) y 5, más próximos a las viviendas del Barrio del Pilar, se retranquearán con la edificación en altura una distancia variable, pero siempre mayor de 12,00 m. Solamente en la parcela destinada a rotacional se podrá construir todo su fondo con una sola planta.

Las alturas y número de plantas propuestas son semejantes a las que tienen los edificios de vivienda colectiva del entorno próximo.

## 5.5.- ORDENACION Y ZONIFICACION

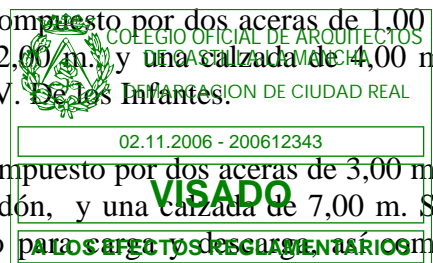
### VIARIO

El viario del Area CC se compone de cuatro calles, denominadas Viario 1, 2, 3 y 4. La superficie total destinada a este uso asciende a 5.696,19 m<sup>2</sup>s.

El viario 1 tiene un perfil transversal de 10,00 m., compuesto por dos aceras de 1,00 y 3,00 m., una banda de aparcamiento en cordón de 2,00 m. y una calzada de 4,00 m. Comunica entre sí las calles Bolaños, Manzanares y V. De los Infantes.

El viario 2 tiene un perfil transversal de 20,00 m., compuesto por dos aceras de 3,00 m., una banda de aparcamiento en batería y otra en cordón, y una calzada de 7,00 m. Se constituye en fondo de saco con acceso restringido para efectos de carga y descarga como residentes.

El viario 3 tiene un perfil transversal de 16,55 m., compuesto por dos aceras de 3,00 m., dos bandas de aparcamiento en cordón, y una calzada de 6,95 m. Prolonga la calle Santa María de Alarcos, conectando con la calle Montiel y la Ronda de la Mata.





La edificación podrá disponer de retranqueos interiores a modo de grecas respecto a la huella definida, y de vuelos en las plantas superiores a la baja, con las limitaciones de carácter general establecidas por las normas urbanísticas del Plan General, siempre que no se supere el techo de edificabilidad de cada bloque

El techo de edificabilidad residencial de cada bloque será el siguiente:

Bloque 1	4.723,00 m2t.
Bloque 3	4.551,00 m2t.
Bloque 4	9.571,00 m2t.
Bloque 5	7.249,00 m2t.
<b>Total</b>	<b>26.094,00 m2t</b>
Bloque 2N	2.542,00 m2t.
Bloque 2S	2.541,00 m2t.
<b>Total</b>	<b>5.083,00 m2t</b>
<b>TOTAL</b>	<b>31.177,00 m2t</b>

## 6.- COMPARACION ENTRE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE, FICHA DEL AREA CC, Y LA ORDENACION PROPUESTA

La ordenación propuesta mantiene los techos de edificabilidad residencial y dotacional, incrementando la superficie de espacio libre y zona verde.

Uso	Estudio detalle	Area CC	Ordenación propuesta
Viario	4.965,00	S/D	5.696,19
Espacio libre	8.916,00	S/D	10.519,76
<b>Total</b>	<b>13.881,00</b>	<b>12.479,00</b>	<b>16.215,95</b>

**Mantenemos los techos de edificabilidad de uso dotacional y residencial del Estudio de Detalle y de la ficha del Area del Plan General.**

## 7.- CESIONES GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

De acuerdo con el artículo 68.1, se cederá gratuitamente al Ayuntamiento de Ciudad Real los terrenos urbanizados destinados a dotaciones públicas.

En este caso, se cederá el suelo destinado a viario público y zona verde del Area totalmente urbanizado, .



<b>VIARIO</b>	<b>5.696,19 m2.</b>
<b>ZONA VERDE</b>	<b>10.519,76 m2.</b>

Igualmente, de acuerdo con el convenio suscrito con la Sociedad Estatal de Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios, S.A., se cederá al Ayuntamiento de Ciudad Real los suelos totalmente urbanizados destinados a uso dotacional y uso residencial convenidos.

<b>USO DOTACIONAL</b>	<b>859,35 m2s.</b>	<b>2.944,20 m2t.</b>
<b>USO RESIDENCIAL</b>	<b>1.810,18 m2s.</b>	<b>5.083,00 m2t.</b>

## 8.- DERECHOS Y OBLIGACIONES

como agente urbanizador del Area CC, como adjudicatario del concurso de adjudicación de los terrenos tiene las siguientes obligaciones:

Asume el contenido del convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Ciudad Real.

Redactará el Programa de Actuación Urbanizadora del Area CC y el proyecto de reparcelación.

Sufragará todos los costos de urbanización

Cederá al Ayuntamiento de Ciudad Real los terrenos convenidos, reflejados en el apartado anterior, completamente urbanizados.

Los derechos de se concretan en los suelos de uso residencial privado y el techo de edificabilidad residencial convenido, esto es 26.094,00 m2t.

## 9.- TIPOLOGIA EDIFICATORIA

La tipología edificatoria coincide con Manzana Cerrada MC, propuesta en el estudio de detalle, ya que se propone un fondo edificable máximo de 20,00 m. para todas la plantas incluida la baja, salvo en la zona de uso dotacional, donde se podrá ocupar todo el fondo de parcela exclusivamente en planta baja.

El resto de las condiciones edificatorias, alturas de planta, vuelos máximos, patios, número de viviendas por escalera, etc., serán los establecidos con carácter general para el uso residencial, tipología MC.

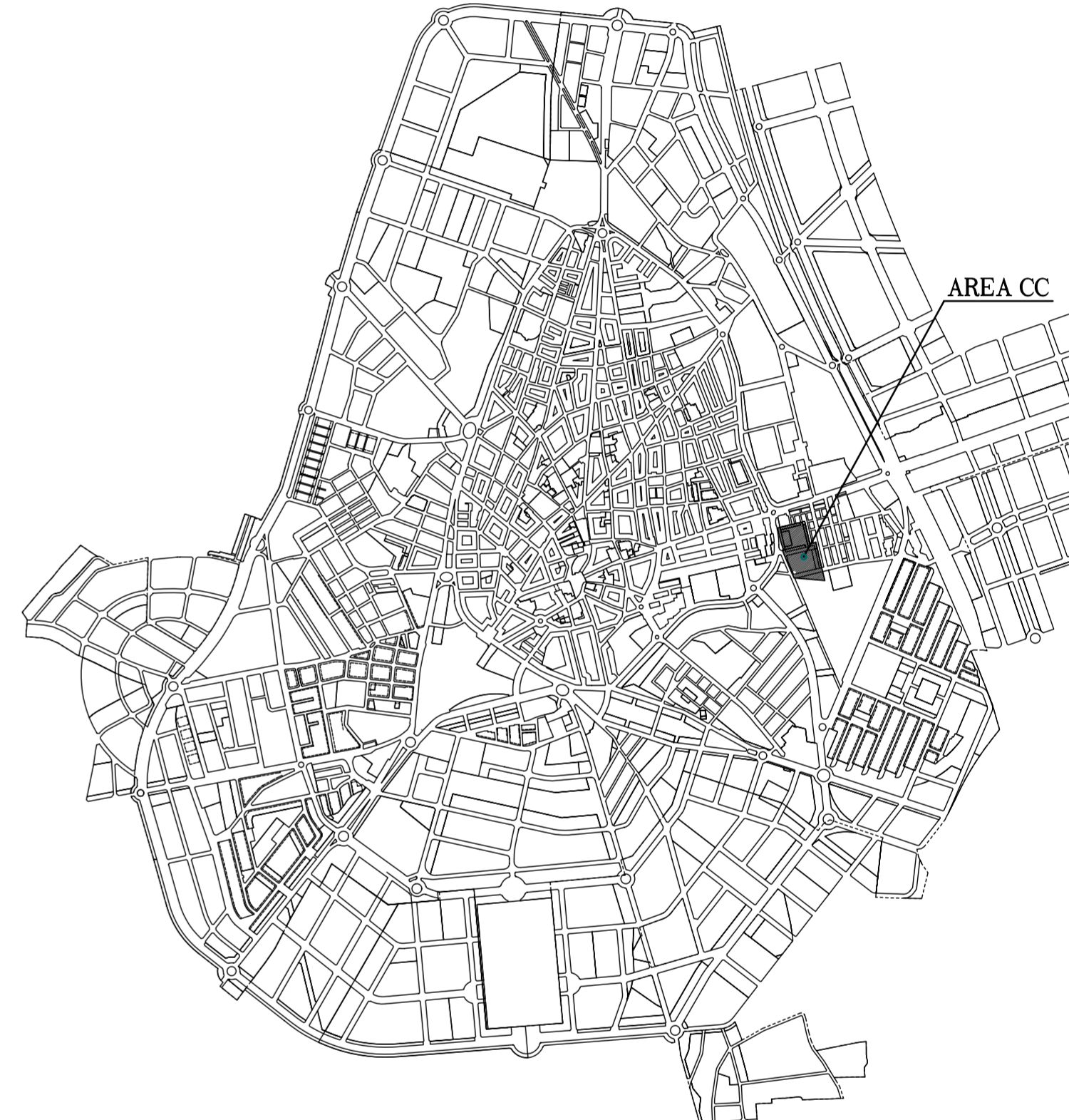
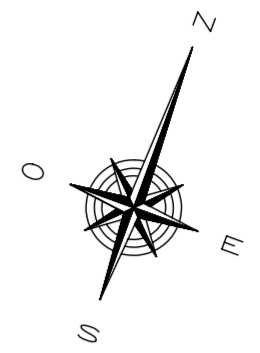
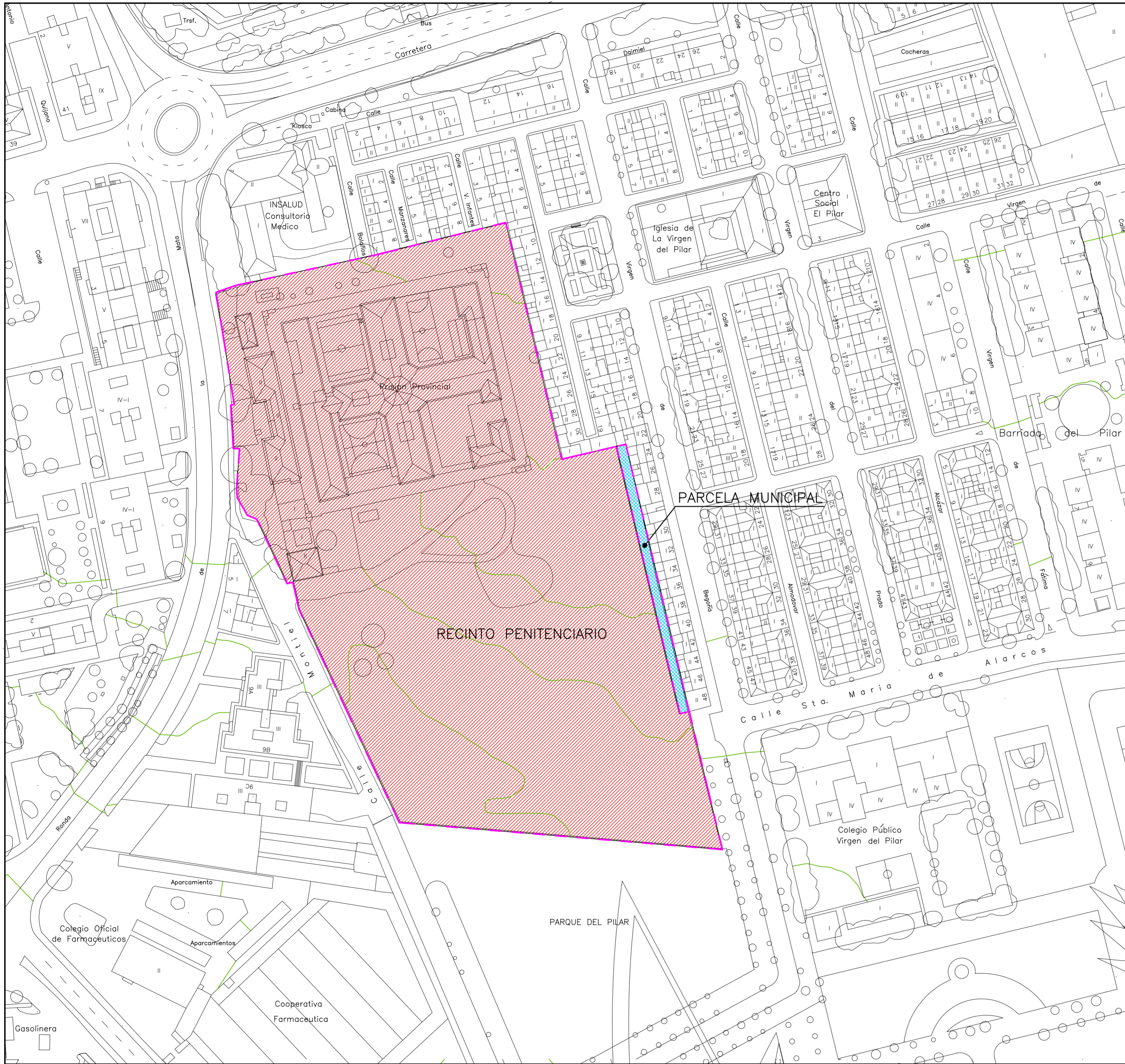
El uso residencial de todo el Area se destinará a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, ya sea vivienda de protección oficial o de precio tasado.

Las plantas bajas de los bloques se podrán destinar a uso comercial.



Ciudad Real, Octubre de 2.006





SITUACION  
SIN ESCALA

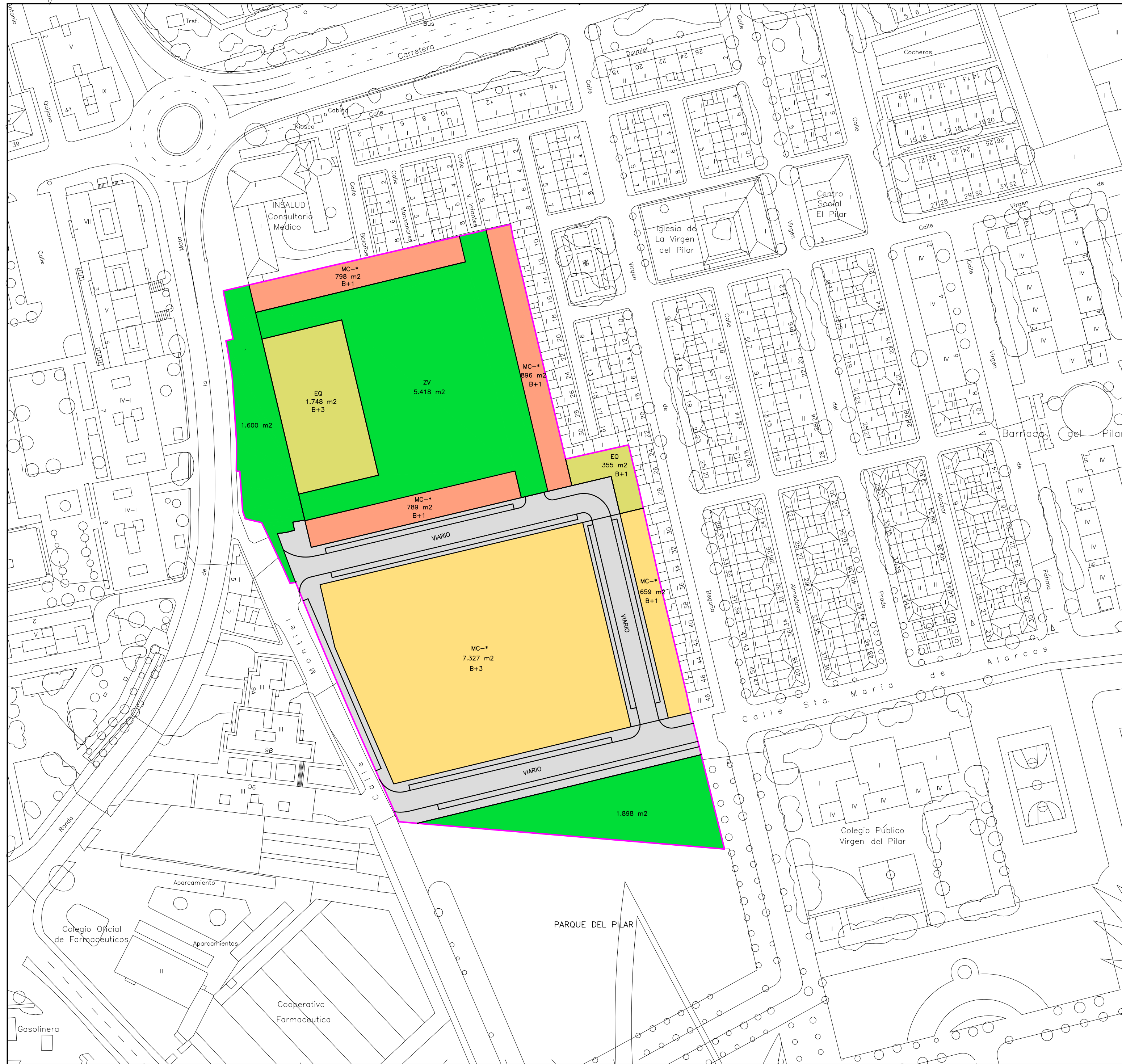
ESTADO ACTUAL  
ESCALA 1/1000

- RECINTO PENITENCIARIO.....26.139,13 m2
- PARCELA MUNICIPAL.....351,38 m2

SUP. TOTAL AREA CC. ....26.490,51 m2

<b>PROGRAMA ACTUACION URBANIZADORA DEL AREA CC. ALTERNATIVA TECNICA. ORDENACION DETALLADA</b>			
SITUACION: AREA CC. ( CIUDAD REAL). ANTIGUO RECINTO PENITENCIARIO		DEPARTAMENTO DE CASTILLA-LA MANCHA DEMARCACION DE CIUDAD REAL	
PLANO DE:	SITUACION ESTADO ACTUAL Y DELIMITACION	021 PLAN 06N343 <b>VISADØ</b> A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS	SUSTITUYE A:
ESCALA:	1/1000 S/E		
FECHA:	OCTUBRE-2006		





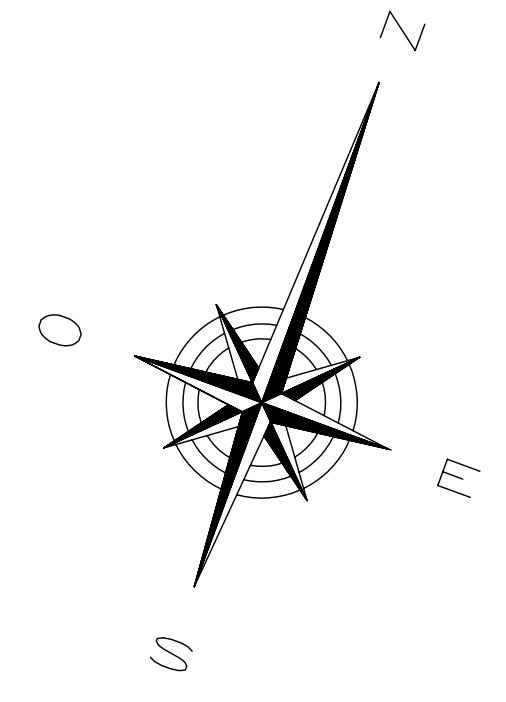
	SUPERFICIE m2s	COEFICIENTE	N° PLANTAS	EDIFICABILIDAD m2t
VIARIO	4.880,28	—	—	0,00
ESPACIO LIBRE	1.600,00	—	—	0,00
	5.418,00	—	—	
	1.898,00	—	—	
DOTACIONAL	1.748,00	1,40	B+3	2.944,20
	355,00	1,40	B+1	
RESIDENCIAL CESION AYTO.	798,00	—	B+1	4.966,00
	896,00	—	B+1	
	789,00	—	B+1	
RESIDENCIAL PRIVADO	7.327,00	—	B+3	26.094,00
	659,00	—	B+1	
SUP. TOTAL AREA CC.	26.368,28			34.004,20

**PROGRAMA ACTUACION URBANIZADORA DEL AREA CC.  
ALTERNATIVA TECNICA. ORDENACION DETALLADA**

SITUACION: AREA CC. ( CIUDAD REAL). ANTIGUO RECINTO PENITENCIARIO DE CASTILLA LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL  
 PLANO DE: ORDENACION DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN GENERAL  
 SUSTITUYE A: 02.11.2006/2343  
**VISADO**  
 A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

ESCALA:  
**1/1000**

FECHA:  
OCTUBRE-2006



SUPERFICIE AREA CC.= 26.490,51m2

ZONIFICACION USOS	
USO	SUPERFICIE m2S
VIARIO	5.696,19
ESPACIOS LIBRES	10.519,76
DOTACIONAL	859,35
RESIDENCIAL	9.415,21
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>26.490,51m2s</b>




**PROGRAMA ACTUACION URBANIZADORA DEL AREA CC.  
ALTERNATIVA TECNICA. ORDENACION DETALLADA**


SITUACION: AREA CC. ( CIUDAD REAL), ANTIQUO RECINTO PENITENCIARIO DE CASTILLA LA MANCHA. DEMARCAION DE CIUDAD REAL


PLANO DE: ORDENACION Y ZONIFICACION DE USOS PROPUESTA

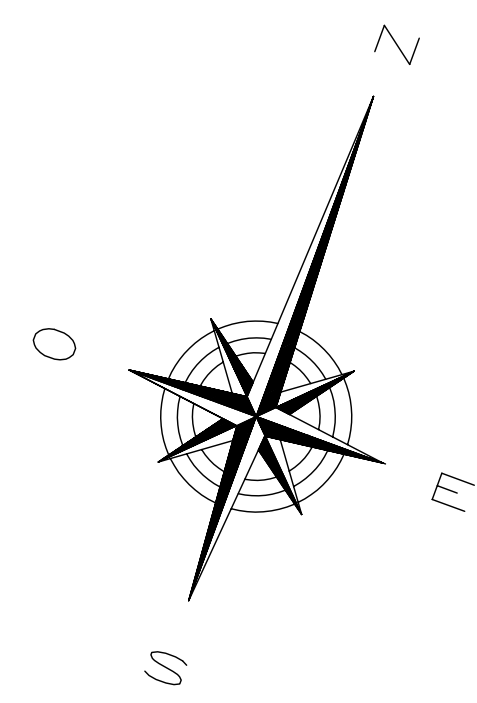
ESCALA: 1/500

FECHA: OCTUBRE-2006







SUPERFICIE AREA CC.= 26.490,51m<sup>2</sup>

ESPACIOS LIBRES	
ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE m <sup>2</sup> S
ESPACIO LIBRE-1	4.390,46
ESPACIO LIBRE-2	597,23
ESPACIO LIBRE-3	3.633,48
ESPACIO LIBRE-4	1.898,59
<b>TOTAL</b>	<b>10.519,76</b>

VIARIO	
VIARIO	SUPERFICIE m <sup>2</sup> s
VIARIO-1	485,63
VIARIO-2	2.692,49
VIARIO-3	1.880,51
VIARIO-4	291,24
VIARIO-5	346,32
<b>TOTAL</b>	<b>5.696,19</b>

SUPERFICIE EDIFICABLE(m <sup>2</sup> s)	
BLOQUE	SUPERFICIE m <sup>2</sup> s
BLOQUE-1	1.120,57
BLOQUE-2N	949,87
BLOQUE-2C	859,35
BLOQUE-2S	860,31
BLOQUE-3	1.066,31
BLOQUE-4	2.232,74
BLOQUE-5	3.185,41
<b>TOTAL</b>	<b>10.274,56</b>

TECHOS EDIFICABLES	
USO RESIDENCIAL	
BLOQUE	SUPERFICIE m <sup>2</sup> t
BLOQUE-1	4.723,00
BLOQUE-3	4.551,00
BLOQUE-4	9.571,00
BLOQUE-5	7.249,00
<b>TOTAL</b>	<b>26.094,00</b>
BLOQUE-2N	2.542,00
BLOQUE-2S	2.541,00
<b>TOTAL</b>	<b>5.083,00</b>
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>31.177,00m<sup>2</sup>t</b>

USO DOTACIONAL	
BLOQUE	SUPERFICIE m <sup>2</sup> t
BLOQUE-2C	2.944,20m <sup>2</sup> t

APARCAMIENTO PUBLICO EN VIARIO: 120 plazas  
 APARC. MINUSVALIDOS 120 plazas/50=3 plazas

**PROGRAMA ACTUACION URBANIZADORA DEL AREA CC. ALTERNATIVA TECNICA. ORDENACION DETALLADA**

SITUACION: AREA CC. ( CIUDAD REAL), ANTIQUO RECINTO PENITENCIARIO DE CASTILLA LA MANCHA. DEMARCAION DE CIUDAD REAL

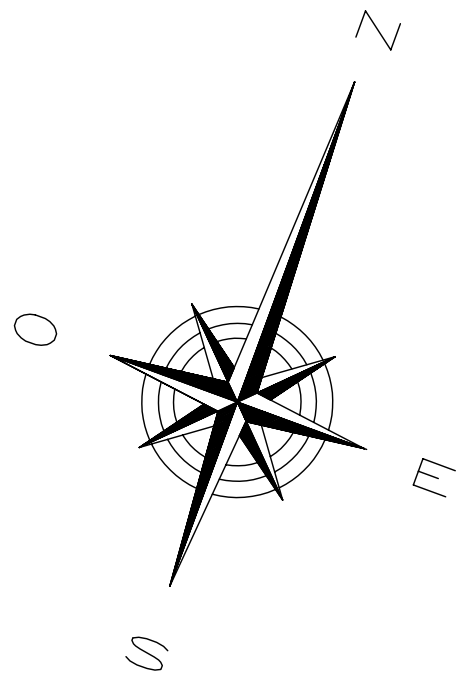
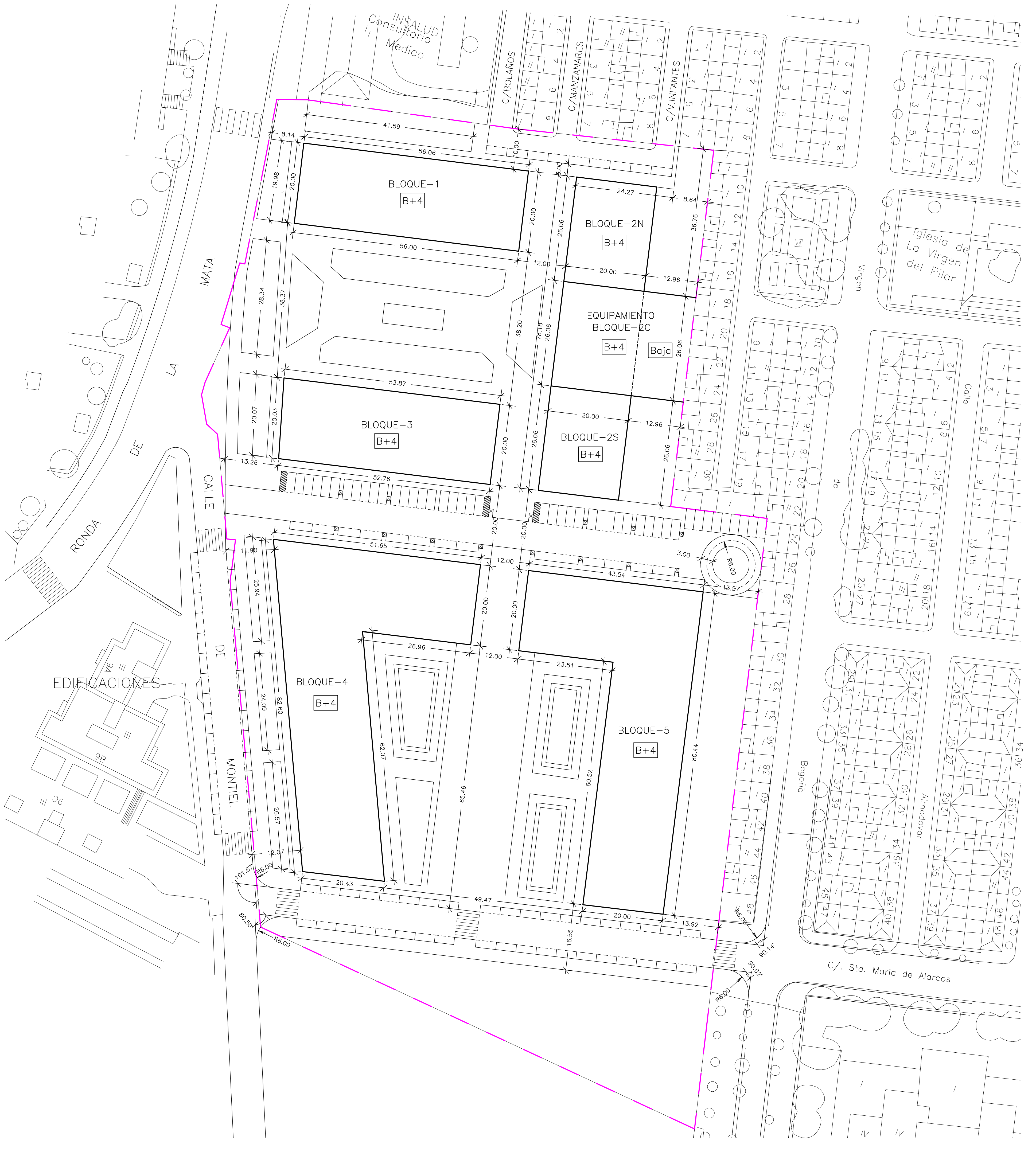
PLANO DE: ORDENACION Y ZONIFICACION DE USOS DETALLADA

ESCALA: 1/500

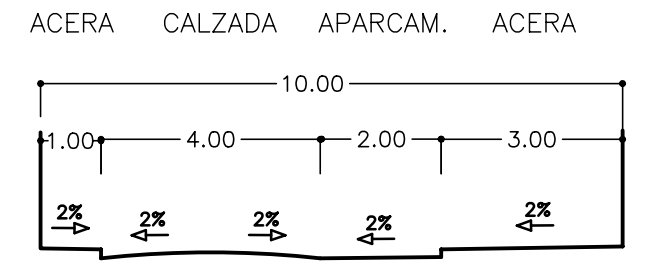
FECHA: OCTUBRE-2006

LEGISLACION DE REQUISITOS DE CASTILLA LA MANCHA. DEMARCAION DE CIUDAD REAL. DOCUMENTO VISADO EL 02/11/2006 con el número 2006/2243

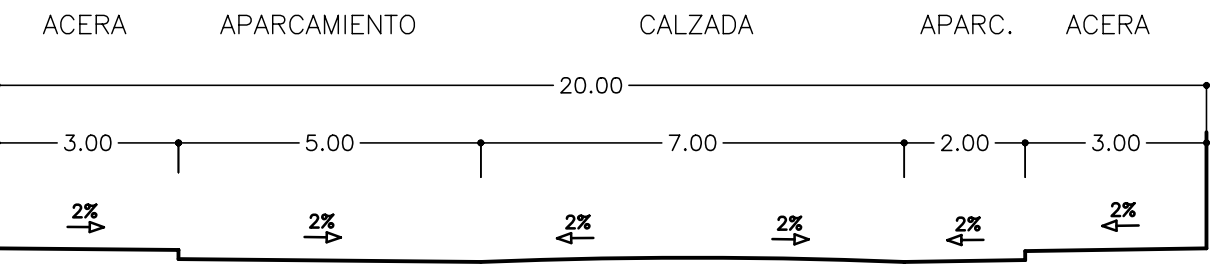
VISADO



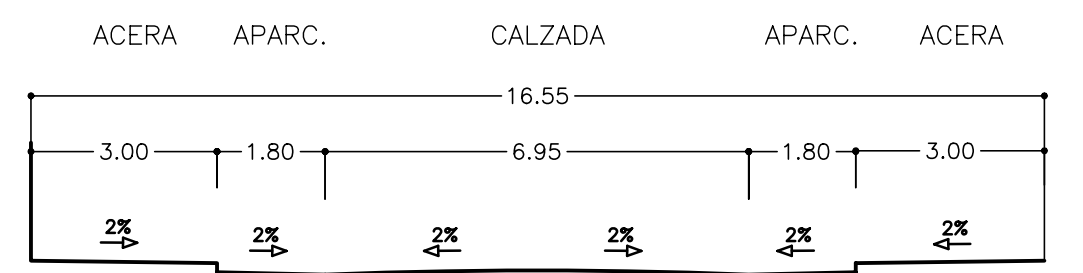
SUPERFICIE AREA CC.= 26.490,51m<sup>2</sup>



VIARIO-1



VIARIO-2



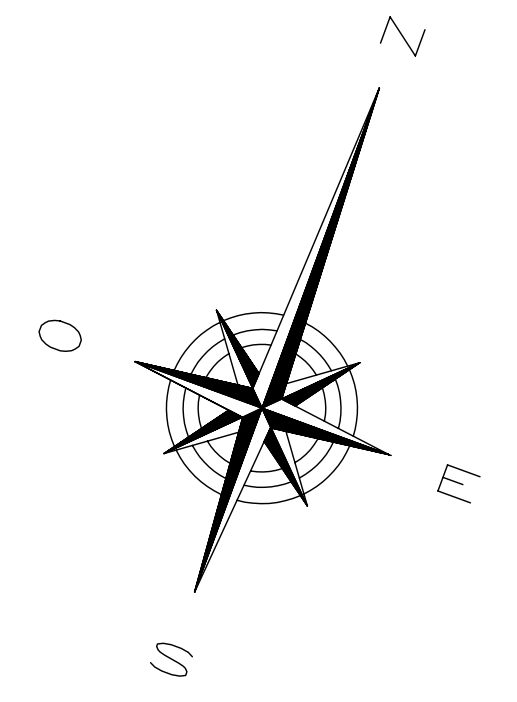
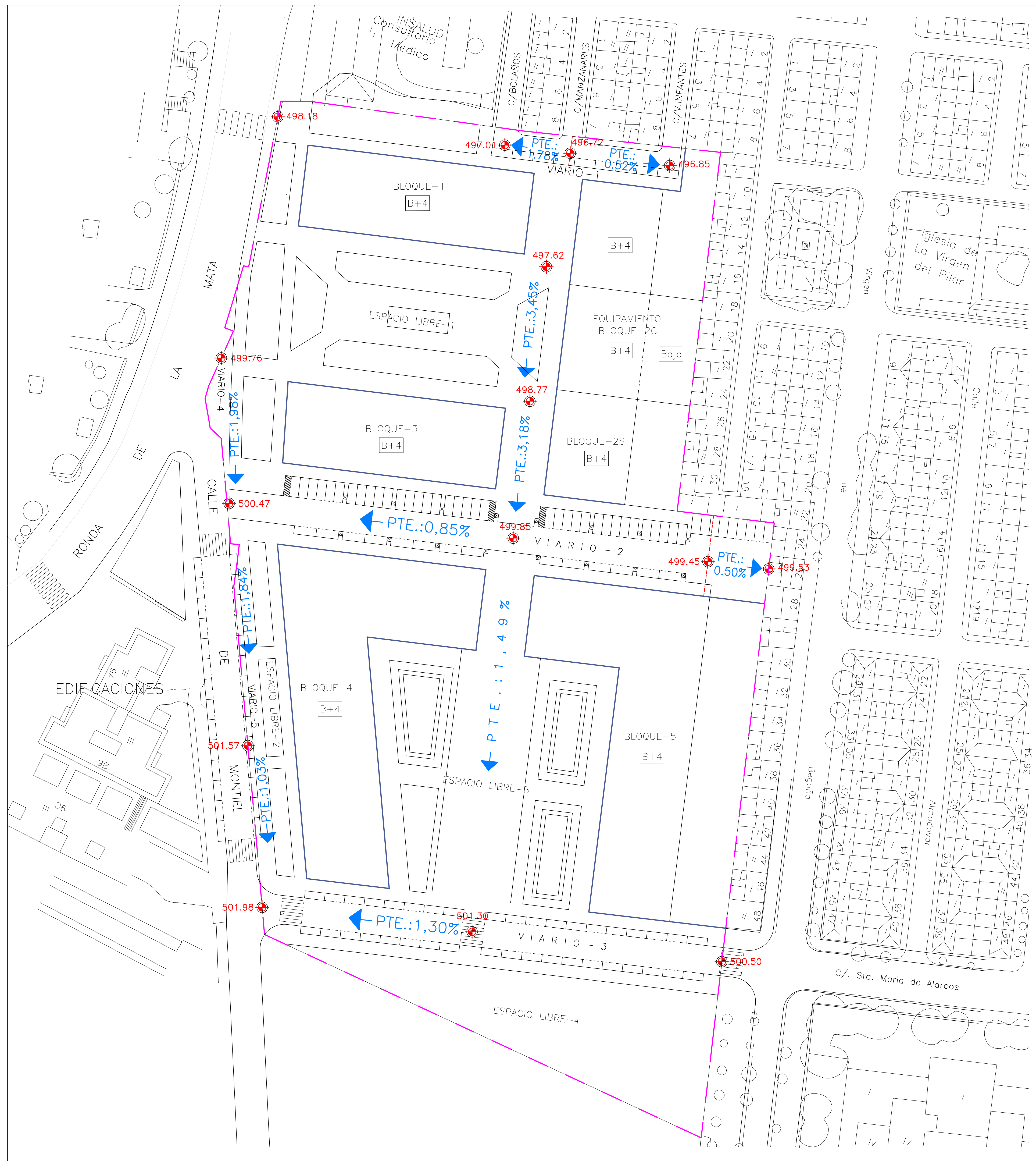
VIARIO-3 Y 5

**PROGRAMA ACTUACION URBANIZADORA DEL AREA CC. ALTERNATIVA TECNICA. ORDENACION DETALLADA**

SITUACION: AREA CC. ( CIUDAD REAL ), ANTIQUO RECINTO PENITENCIARIO DE CASTILLA LA MANCHA  
 PLANO DE: ORDENACION Y ZONIFICACION DE USOS DETALLADA. COTAS



ESCALA: 1/500  
 FECHA: OCTUBRE-2006



SUPERFICIE AREA CC.= 26.490,51m<sup>2</sup>

	ALINEACION OFICIAL
	DELIMITACION UNIDAD
	RASANTE

**PROGRAMA ACTUACION URBANIZADORA DEL AREA CC ALTERNATIVA TECNICA. ORDENACION DETALLADA**

SITUACION: AREA CC. ( CIUDAD REAL ). ANTIGUO RECINTO PENITENCIARIO DE CASTILLA LA MANCHA

PLANO DE: ALINEACIONES Y RASANTES

ESCALA: 1/500

FECHA: OCTUBRE-2006

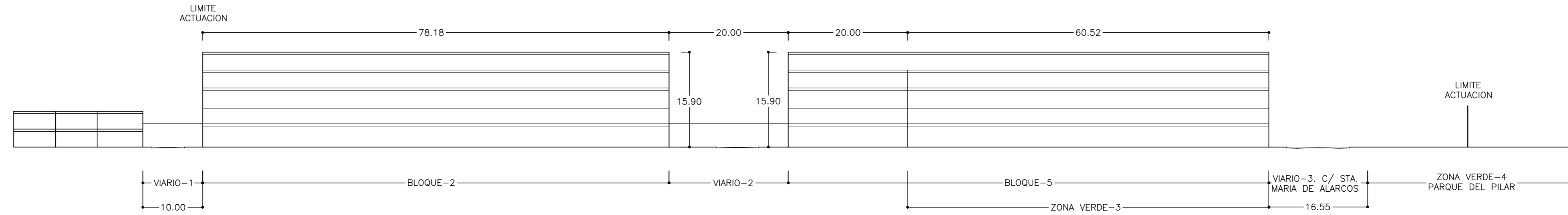
DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA DE CASTILLA LA MANCHA

02 FERNANDEZ 2343

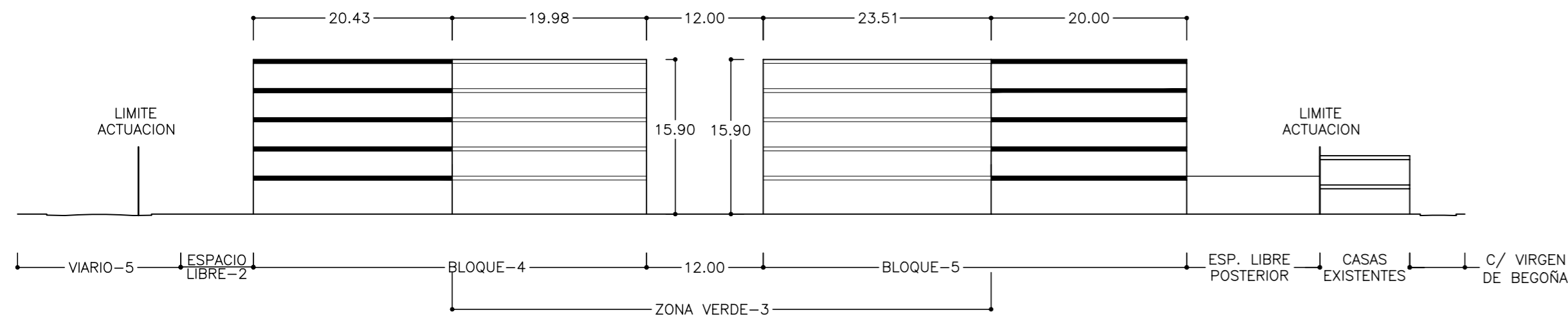
SUSTITUYE A: VISADO

LOS EFECTOS REQUERIMIENTOS

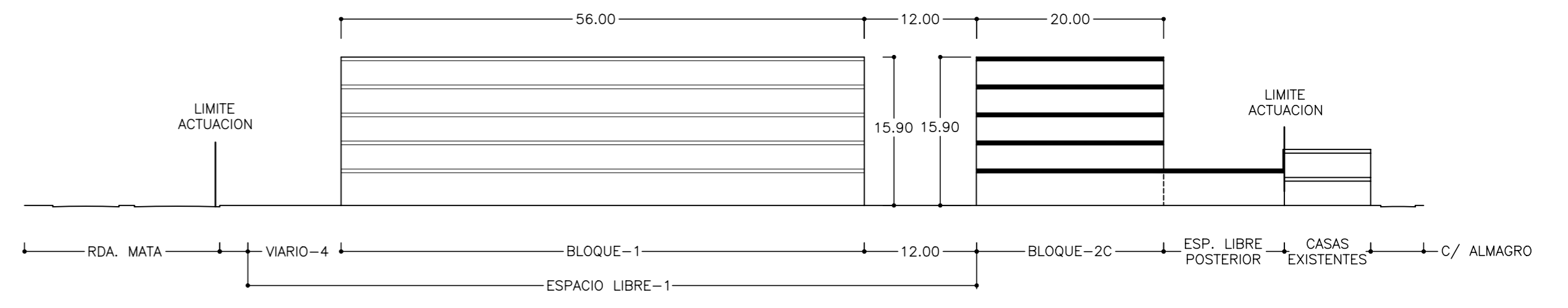
LEGEO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA LA MANCHA - DEMARCACION DE CIUDAD REAL - Documento visado el 02/11/2006 con el número 2006/12443



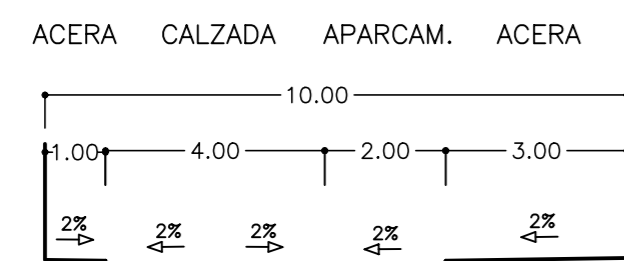
ESQUEMA A-A



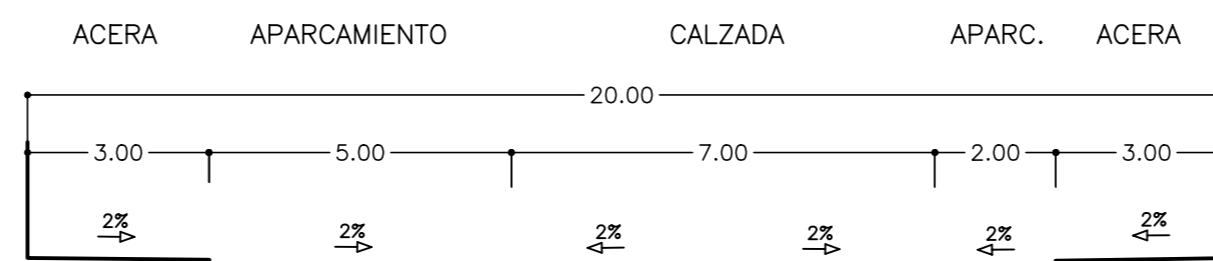
ESQUEMA B-B



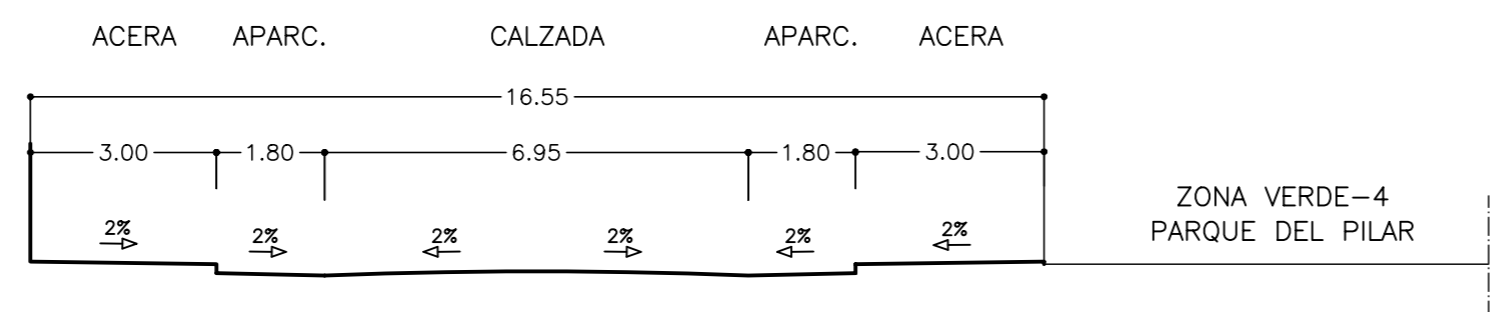
ESQUEMA C-C



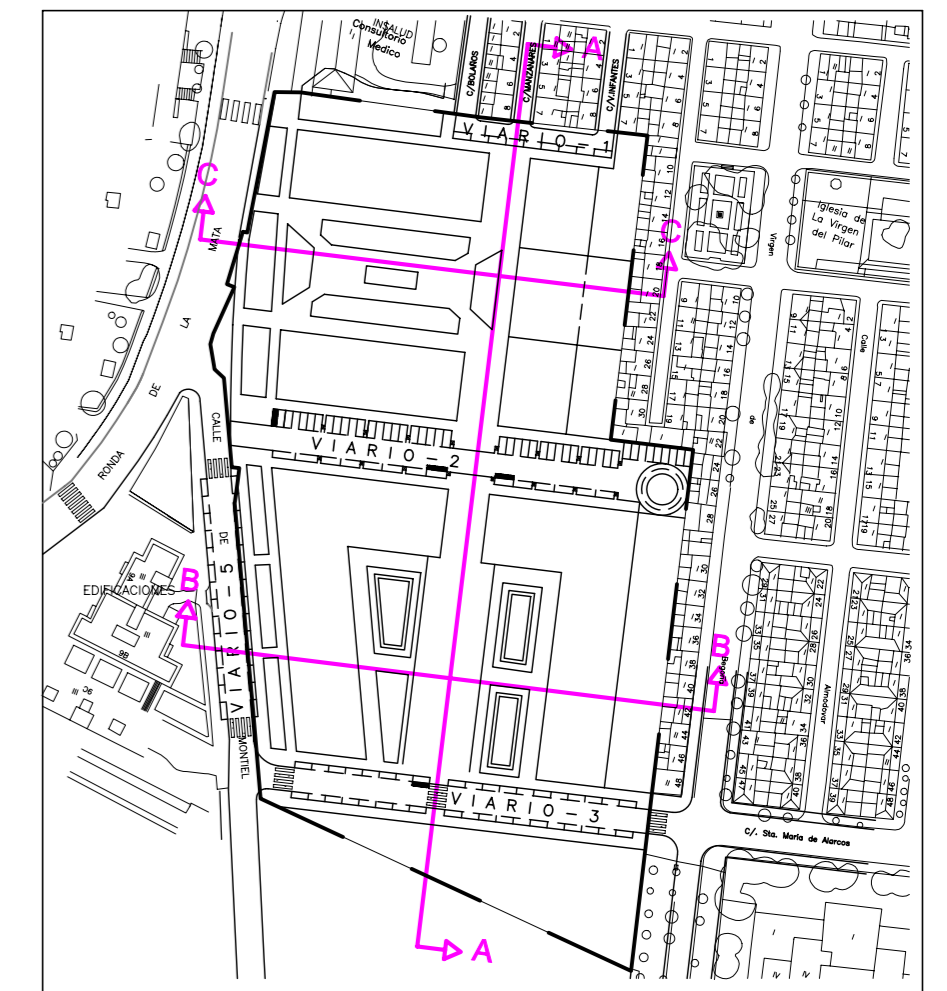
VIARIO-1



VIARIO-2



VIARIO-3 Y 5



PROGRAMA ACTUACION URBANIZADORA DEL AREA CC.  
ALTERNATIVA TECNICA. ORDENACION DETALLADA

SITUACION: AREA CC. ( CIUDAD REAL). ANTIGUO RECINTO PENITENCIARIO. DEMARCACION DE CIUDAD REAL DE CASTILLA-LA MANCHA

PLANO DE: ESQUEMAS VOLUMETRICOS Y PERFILES VIARIO. PLAN 021 PLAN 022 PLAN 023. VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS.

ESCALA: 1/500 VIARIOS S/E

FECHA: OCTUBRE-2006

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA  
AREA CC**

**ALTERNATIVA TECNICA, ORDENACION DETALLADA**

**TEXTO REFUNDIDO**

**ANEXO**

**JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE ACCESIBILIDAD Y  
ELIMINACION DE BARRERAS**



## ANEXO

### JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACION DE BARRERAS

#### NORMAS DE ACCESIBILIDAD URBANISTICA

La Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, y del Decreto 158/1997, Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha y Anexo 1, Normas de Accesibilidad Urbanística, establecen que en los instrumentos de planeamiento urbanístico, deberá garantizarse el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno.

#### ACCESIBILIDAD EN LA VIA PUBLICA

##### Elemento de urbanización.

Se considera elemento de urbanización, la pavimentación y encintado de aceras y las redes de distribución de las infraestructuras urbanísticas

##### Mobiliario urbano

Es el conjunto de objetos existentes en las vías públicas y espacios libres públicos, superpuestos o adosados a los elementos de urbanización o edificación, de manera que modificarlos o trasladarlos no genere alteraciones sustanciales de aquellas, tales como: semáforos, postes de señalización, cabinas telefónicas, papeleras, fuentes públicas, y cualquier otro de naturaleza análoga.

Los elementos de urbanización no podrán originar obstáculos que impidan la libertad de movimiento de las personas con limitaciones y movilidad reducida.

El mobiliario urbano deberá situarse de forma que sea accesible y pueda ser utilizado por todos los ciudadanos, especialmente para aquellos que tengan su movilidad reducida, y no constituyan un obstáculo para el tránsito.

##### Itinerarios peatonales accesibles

Los itinerarios públicos o privados de uso comunitario, destinados al tránsito de peatones o mixto de vehículos y peatones, deberán diseñarse garantizando la existencia de un paso libre de cualquier obstáculo, con una anchura tal que permita, como mínimo, el tránsito simultáneo de dos personas, una de ellas en silla de ruedas. Los vados, isletas y pasos de peatones de estos itinerarios deberán diseñarse con una anchura mínima que permita el tránsito de dos personas en sillas de ruedas.



Los desniveles de itinerarios y espacios públicos peatonales se salvarán mediante rampas que no alcanzarán grados de inclinación superiores al 6 % y su anchura deberá



permitir, como mínimo, el tránsito simultáneo de dos personas, una de ellas en silla de ruedas.

En los pasos de peatones y esquinas de cruce de calles o vías de circulación, los bordillos deberán rebajarse al nivel del pavimento o se levantará la calzada a la altura de los bordillos.

Los pavimentos de los itinerarios peatonales serán duros, antideslizantes y sin resaltes, y en ellos deberán enrasarse las rejillas, registros, protecciones de alcorques y otros de naturaleza análoga. Se utilizarán bandas de textura y color diferenciado para señalar los accesos a otros itinerarios o a edificios y servicios públicos.

### **Mobiliario urbano**

Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización, que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, se diseñarán y dispondrán de forma que no entorpezcan la circulación, u pueden ser usados con la máxima comodidad. Singularmente los semáforos contarán con un sistema de señalización sonora para indicar el cambio de luz.

Los elementos urbanos de uso público, tales como cabinas u hornacinas telefónicas, fuentes, papeleras, bancos u otros análogos, se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser accesibles para todos los ciudadanos y que no constituyan obstáculo para el tránsito.

### **Reserva de estacionamiento de vehículos.**

En las zonas que se creen para estacionamiento de vehículos ligeros, deberá reservarse, como mínimo, una plaza de cada 50 o fracción, destinada a vehículos que transporten a personas con movilidad reducida permanente. Dicha plaza tendrá unas dimensiones mínimas de 5 por 3,60 metros y se situará tan cerca como sea posible de los accesos peatonales. Estas plazas estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad y la prohibición de aparcar en ellas a personas que no se encuentren en situación de movilidad reducida.

## **NORMAS DE ACCESIBILIDAD URBANÍSTICA**

### **Itinerario peatonal accesible**

Un itinerario peatonal se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

- Tener una anchura libre mínima de 1,50 m. y una altura libre de obstáculos de 2,10 m.
- En los cambios de dirección, la anchura libre de paso permite inscribir un círculo de 1,50 m. de diámetro.
- No incluye ninguna escalera ni escalón aislado.
- La pendiente longitudinal no supera el 6 %. No obstante, cuando las condiciones topográficas del terreno no permitan cumplir lo anterior, se admite itinerarios o tramos de éstos con las siguientes pendientes longitudinales:
  - Tramos de menos de 3 m. de largo : de 10 a 12 % de pendiente máxima.



- Tramos de entre 3 y 10 m. de largo: de 8 a 10% de pendiente máxima.
- Tramos de más de 10 m. de largo: de 6 a 8% de pendiente máxima
- El pavimento es duro, antideslizante y sin relieves diferentes a los propios del grabado de las piezas. Varía su textura y color en las esquinas, paradas de autobús, en las zonas del itinerario donde se ubique el mobiliario urbano u otros posibles obstáculos. Se recomienda una textura lisa para el espacio libre peatonal y una rugosa para los espacios con obstáculos. En parques y jardines, se admite un pavimento de tierras compactadas con una 90 % PM (Próctor modificado).
- Se coloca un pavimento con textura diferenciada para detectar pasos de peatones.
- Las rejas y registros se colocan enrasados con el pavimento circundante. Las aberturas de las rejas situadas en itinerarios peatonales tienen una dimensión que permite la inscripción de un círculo de 2 cm. de diámetro como máximo. La disposición del enrejado se hace de manera que no puedan tropezar personas que utilicen bastón o silla de ruedas.
- Los árboles situados en estos itinerarios tienen cubiertos los alcorques con rejas y otros elementos enrasados con el pavimento circundante.
- Tienen una pendiente transversal no superior al 2 %.
- Los elementos de urbanización y mobiliario que forman parte de este itinerario son accesibles.

### Vados accesibles

El vado de paso de peatones se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

- La anchura libre mínima es de 1,80 m. de forma que permita el tránsito de dos personas en silla de ruedas.
- El bordillo del vado no supera 2 cm. de altura respecto a la calzada y los cantos se redondean o se achaflana a 45°.
- La pendiente longitudinal del vado es como máximo del 8 %. La pendiente transversal máxima es del 2 % .
- Señalización con pavimento de textura diferenciada.

El vado de entrada y salida de vehículos debe diseñarse de manera que:

- El itinerario de peatones que atraviesan, no puede quedar afectado por una pendiente longitudinal superior al 8%, ni una pendiente transversal superior al 2%.



### Pasos de peatones accesibles

El paso de peatones que forma parte de un itinerario accesible, se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos:

- Salvar el desnivel entre el bordillo y la calzada con un vado de peatones accesible.
- Cuando cruce una isleta intermedia en calzadas rodadas, ésta se recortará y quedará rebajada al mismo nivel de calzadas en una anchura igual a la del paso de peatones. El pavimento de la isleta es diferenciador respecto al de la calzada.
- Cuando el paso, por su longitud, se realice en dos tiempos con parada intermedia, la isleta tendrá una longitud mínima de 1,50 m., una anchura igual a la del paso de peatones y su pavimento estará nivelado con el de la calzada cuando la longitud de la isleta no supere 4,00 m.

### **Aparcamientos accesibles**

Una plaza de aparcamiento se considera accesible cuando cumple los siguientes requisitos :

- Tiene unas dimensiones mínimas para el vehículo de 3,60 m. x 5 m. de batería y 2,20 m. x 5 m. en línea.
- En el estacionamiento en línea, en los casos en que el lado del conductor quede hacia la calzada, se prevén dos franjas no inferiores a 1,20 m. de anchura: una de acceso a la calzada, de forma que el recorrido para incorporarse a la acera sea mínimo y otra en la calzada paralela al aparcamiento. Ambas deben estar convenientemente señalizadas. La diferencia de cota entre el aparcamiento y la acera se resuelve mediante un rebaje o rampa en el itinerario peatonal.
- Los estacionamientos en batería tienen un espacio de acercamiento que puede ser compartido y que permite la inscripción de un círculo de 1,50 m. de diámetro delante de la puerta del conductor. El espacio de acercamiento está comunicado con la acera y la diferencia de nivel entre las superficies de aparcamiento y de acerado se salvan con una rampa o rebaje.
- Las plazas de aparcamiento y el itinerario de acceso a la plaza se señalizan conjuntamente con el símbolo de la accesibilidad en el suelo y una señal vertical en un lugar visible, con la inscripción “reservado a personas con movilidad reducida”.

### **Mobiliario urbano accesible.**

#### **Condiciones generales.**

Un elemento de mobiliario urbano se considera accesible cuando cumple los requisitos siguientes:

- Ser accesibles a través de un itinerario accesible.
- Su ubicación permite siempre la existencia de una franja de paso libre de obstáculos de 1,50 m. de anchura x 2,10 m. de altura.
- Los elementos salientes y/o volantes que sean superior a 15 cm. de vuelo y que limiten con itinerarios se sitúan a una altura igual o superior a 2,10 m.



- Los elementos que deban ser accesibles manualmente están situados a una altura de entre 1 m. y 1,40 m. de altura.

### **Elementos urbanos diversos**

- No podrá instalarse ningún obstáculo en el espacio de las aceras comprendido dentro del paso de viandantes.

- Las señales de tráfico, los semáforos, los postes de alumbrado público o cualquier elemento de señalización se situará al lado del bordillo cuando la acera tenga una anchura igual o superior a 1,50 m. Si es inferior, irán adosadas a la pared con los discos señalizados a una altura superior a 2,10 m. del nivel más bajo de la acera. En parques y jardines irán en las zonas ajardinadas.

## **ACCESIBILIDAD URBANISTICA DE LA ORDENACION DETALLADA**

En la Ordenación Detallada se han cumplido todas las condiciones de accesibilidad.

Todos los itinerarios peatonales, aceras, disponen de una banda libre de obstáculos, elementos de urbanización y mobiliario urbano de 2,00 m. de ancho. Completamos la anchura total de la acera con una banda exterior, hasta el bordillo, de 1,00 m. de ancho, donde se colocará e instalará el mobiliario urbano y los elementos de urbanización, arbolado, farolas, papeleras, señales de tráfico e hidrantes.

La pendiente transversal de las aceras será del 2,00 %.

Los pasos de peatones reúnen las dimensiones y pendientes adecuadas. Los bordillos estarán rebajados. El pavimento será rugoso y dispondrán de marcas de señalización en el suelo.

Todas las rejillas de alcantarillas y las tapas de los registros se colocarán enrasadas con el pavimento circundante.

El pavimento será duro, antideslizante y sin relieves diferentes a su propio gravado.

Todos los elementos de urbanización y mobiliario que forman parte de los itinerarios son accesibles.

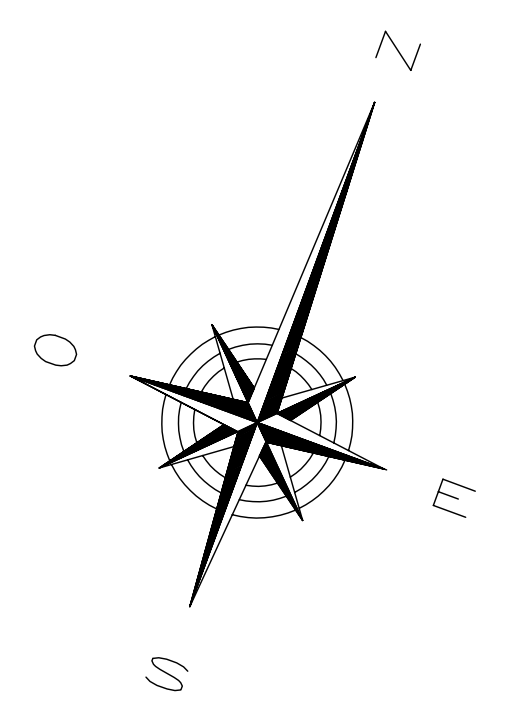
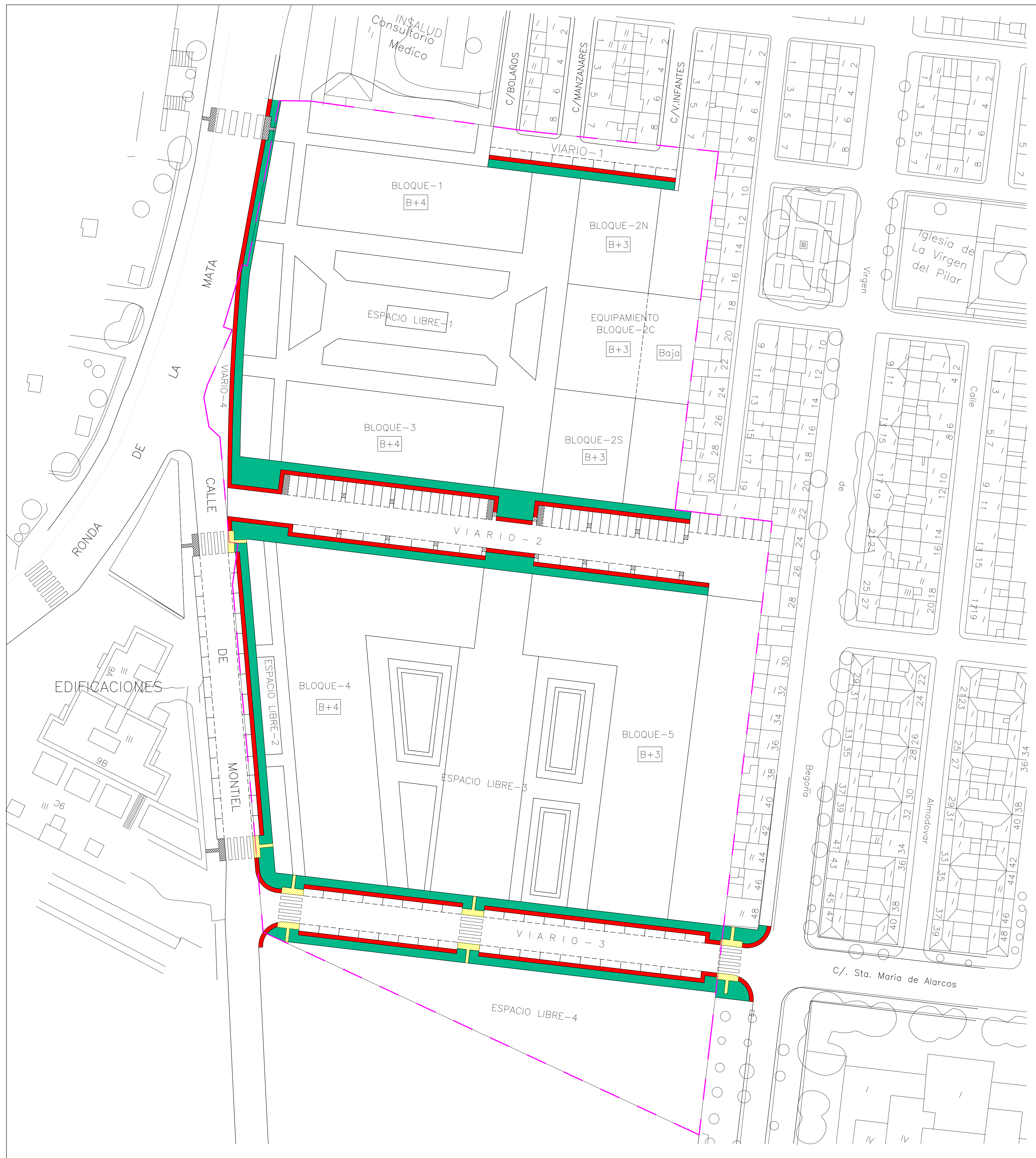
En las zonas verdes los paseos de tierra estarán compactados con un 90 % P.M.

En la dotación de aparcamiento público, se ha reservado, al menos, una plaza por cada 50 previstas, para personas con movilidad reducida, situándose siempre junto a los vados peatonales.

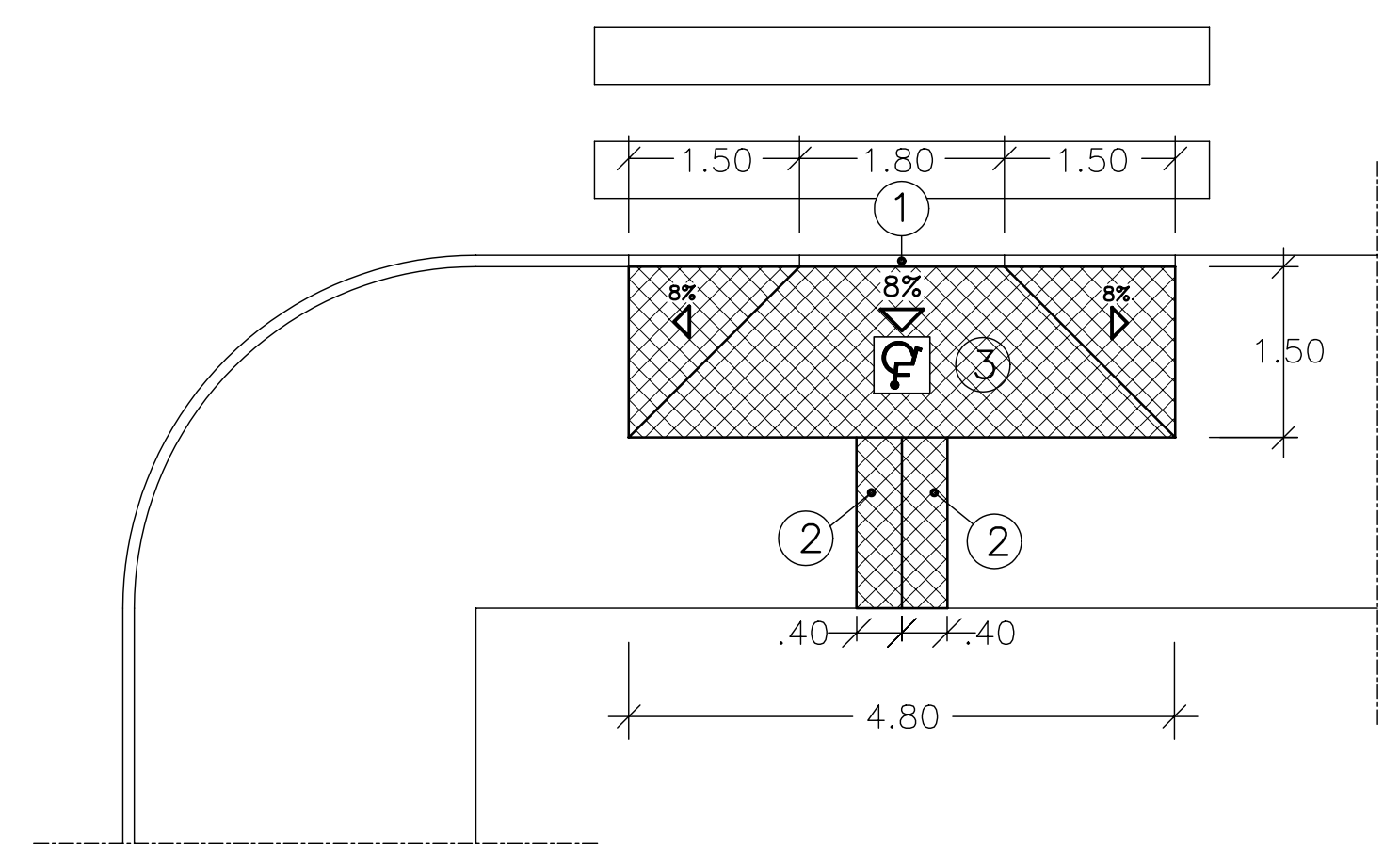
En el Proyecto de Urbanización se recogen las características técnicas y descripciones de todos los elementos que configuran un itinerario accesible, así como la situación y prescripciones de los elementos de urbanización y mobiliario urbano.

Ciudad Real, Octubre 2.006

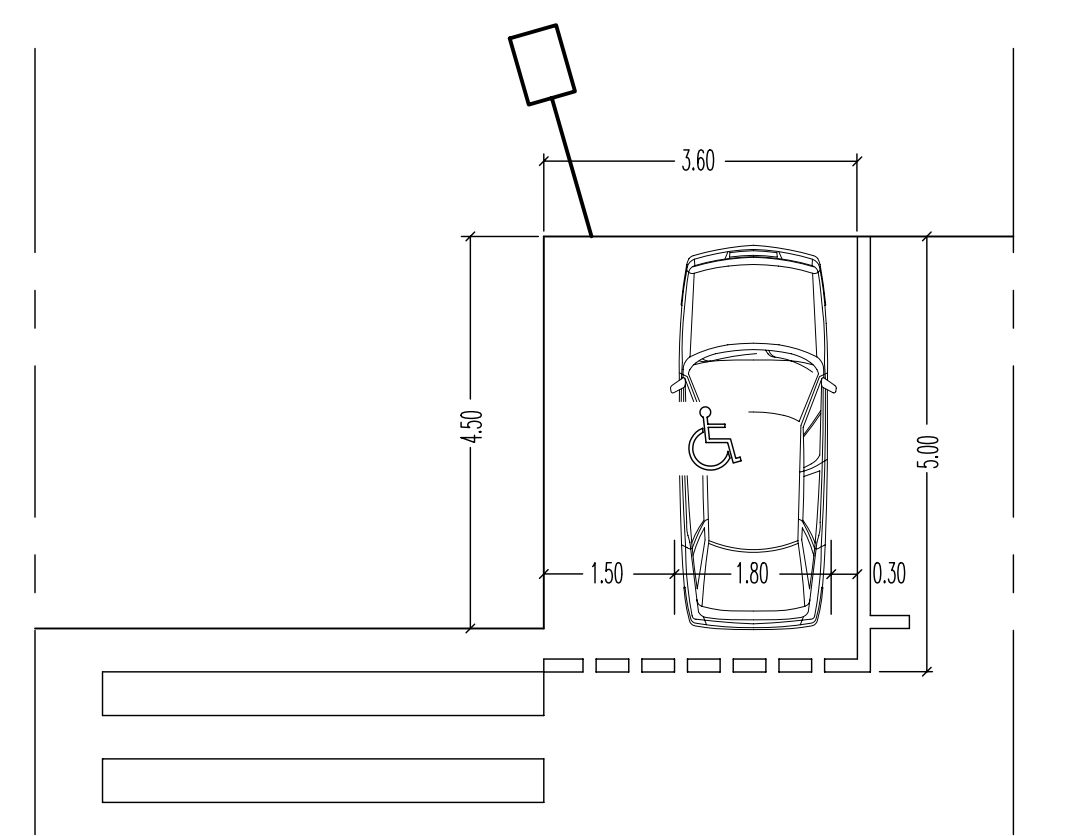




SUPERFICIE AREA CC.= 26.490,51m<sup>2</sup>



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



DETALLE PLAZA APARCAMIENTO MINUSVALIDOS EN BATERIA

- ZONA COLOCACION MOBILIARIO URBANO 1.00m
- ITINERARIO PEATONAL ACCESIBLE > 1.5m

**PROGRAMA ACTUACION URBANIZADORA DEL AREA CC. ALTERNATIVA TECNICA. ORDENACION DETALLADA**

SITUACION: AREA CC. ( CIUDAD REAL), ANTIQUO RECINTO PENITENCIARIO DE CASTILLA LA MANCHA. DEMARCACION DE CIUDAD REAL

PLANO DE: ORDENACION GENERAL. ACCESIBILIDAD URBANISTICA

ESCALA: 1/500

FECHA: OCTUBRE-2006

DEPARTAMENTO DE OBRAS PUBLICAS DE CASTILLA LA MANCHA. LEGISLACION DE REQUISITOS DE CASTILLA LA MANCHA. DEMARCACION DE CIUDAD REAL. DOCUMENTO VISADO EL 02/11/2006 con el número 2006/2343

SUSTITUYE A: VISADO