



# **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (P.E.R.I.) DE LA “UEVCAR” DE CIUDAD REAL MEMORIA INFORMATIVA**

**FECHA: JUNIO 2024**

**AGENTE URBANIZADOR: AIKON ENERGÍA, S.L.**

**ARQUITECTO:**

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

## **MEMORIA INFORMATIVA.**

### **1.- MARCO NORMATIVO.**

- 1.1.- Legislación aplicable.
- 1.2.- Instrumentos de ordenación territorial vigentes.

### **2.- CARTOGRAFÍA Y FUENTES.**

### **3.- ANÁLISIS DEL TERRITORIO.**

- 3.1.- Encuadre Territorial.
- 3.2.- Ámbito del plan.
- 3.3.- Medio físico.
- 3.4.- Afecciones.
- 3.5.- Otra información relevante.

### **4.- ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO DEL MUNICIPIO.**

- 4.1.- Población.
  - 4.1.1.- Evolución de la población, a partir de los datos estadísticos disponibles.
  - 4.1.2.- Estructura de la población actual.
  - 4.1.3.- Tendencias futuras de la evolución de la población.
- 4.2.- Estructura económica.

### **5.- MEDIO URBANO.**

- 5.1.- Estructura de la propiedad.
- 5.2.- Infraestructuras.
- 5.3.- Edificación y usos del suelo.
  - 5.3.1.- Usos y tipologías existentes.
  - 5.3.2.- Intensidad de la edificación y alturas existentes.
  - 5.3.3.- Suelo vacante o infraocupado.
  - 5.3.4.- Estado de conservación del conjunto.
- 5.4.- Estructura urbana.
  - 5.4.1.- Génesis histórica.
  - 5.4.2.- Estructura urbana actual.
- 5.5.- Zonas de ordenación urbanística.
- 5.6.- Paisaje urbano y patrimonio.

### **6.- PLANEAMIENTO VIGENTE.**

### **7.- PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN O EN EJECUCIÓN.**

### **8.- DIAGNÓSTICO GENERAL. CONCLUSIONES.**

**Se realiza la Presenta PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR por encargo de AIKON ENERGÍA, con CIF: B-13620679. C/ Cruz del Sur, 4 – Planta 2, puerta 7. 13005. Ciudad Real.**

## **1.- MARCO NORMATIVO.**

### **1.1.- LEGISLACIÓN APLICABLE.**

La legislación aplicable, para la tramitación y aprobación del presente PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR se encuentra en:

1. **Constitución española. –**
2. **Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha.**
3. **Ley 2/2021, de 7 de mayo, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha.**
4. **Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**
5. **Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico**
6. **Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística**
7. **Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales**
8. **Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha**
9. **Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística**

- 
10. **Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística**
  11. **Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) DE CIUDAD REAL. Aprobación 02-05-1997.**
  12. **La demás de general aplicación.**

De conformidad con lo establecido en el art. 90 RP y concordantes, se formula el presente PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR con los siguientes documentos en soporte escrito, gráfico e informático:

Memoria Informativa.

Planos de Información.

Memoria Justificativa.

Planos de ordenación Estructural.

Planos de ordenación Detallada.

Documento de refundición del PGOU de Ciudad Real.

## **1.2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL VIGENTES.**

No existen instrumentos de ordenación territorial vigentes.

## 2.- CARTOGRAFÍA Y FUENTES.

### 2.1 Tipo de proyección y sistema geodésico.

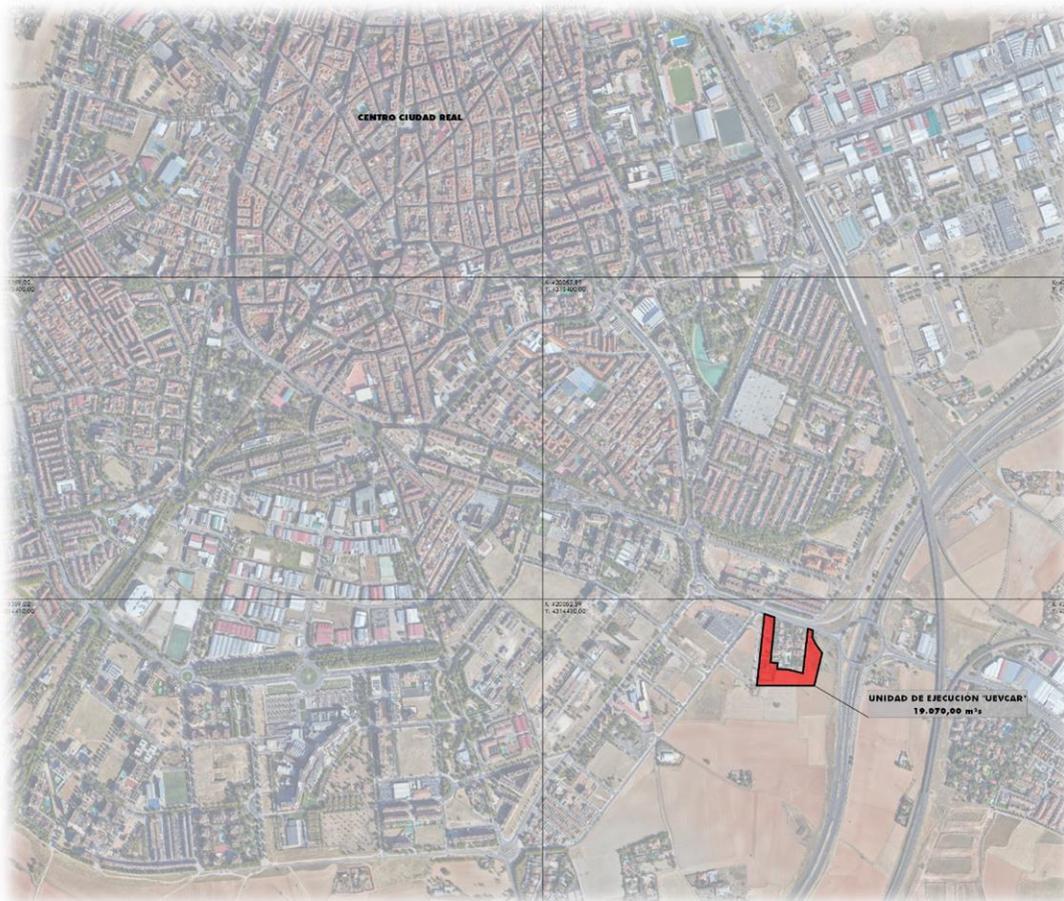
**SISTEMA DE COORDENADAS: ETRS 89 - 25830**

## 3.-ANÁLISIS DEL TERRITORIO.

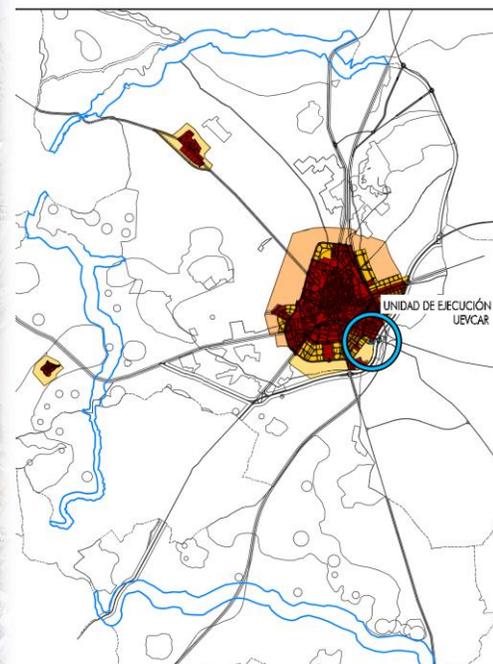
### 3.1.- ENCUADRE TERRITORIAL.

Ciudad Real se encuentra situada una gran llanura, en la que predominan los terrenos volcánicos. Ciudad Real está enclavada en la comarca de natural del Campo de Calatrava.

La zona de actuación es un terreno llano, anexo al casco urbano rodeado de construcciones y de zonas urbanas de comunicación.



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



### 3.2- ÁMBITO DEL PLAN.

El área que comprende dicha actuación, así como el listado de fincas con datos de identificación catastral, superficies, propietario, etc., queda determinado en el plano **de Información I-03** del PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Situada en el Sureste de Ciudad Real, que linda al Norte con la Carretera CM-4174, al Sur con las fincas catastrales 13900A02200027, 13900A02200063 y 13900A02200026, al Oeste con la Calle Segura y al Este con los terrenos expropiados de la Autovía A-43 y las fincas catastrales 13900A02200020 y 13900A02200026.

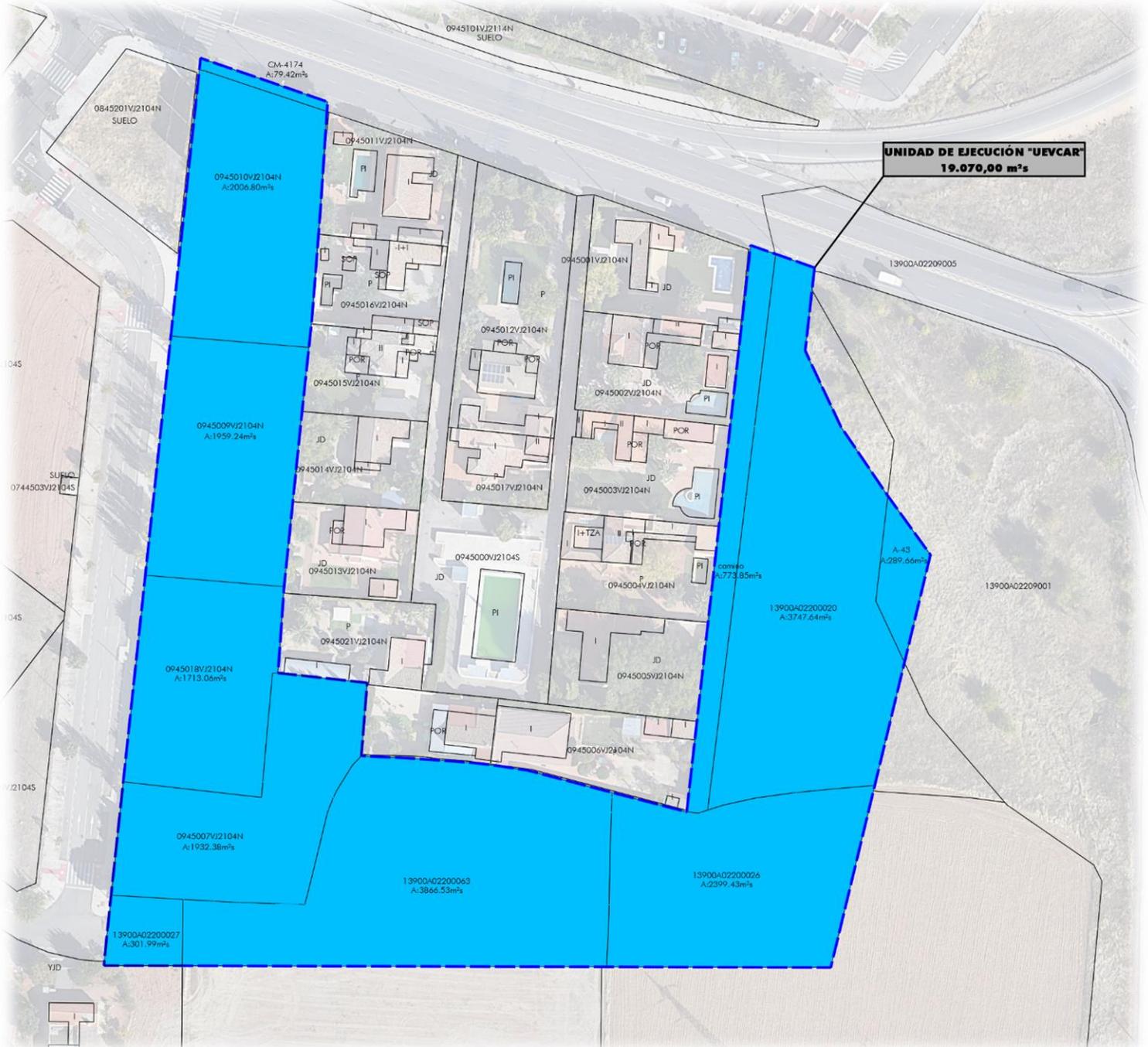
Se trata de varias fincas del término municipal de CIUDAD REAL, cuyas superficies catastrales son las siguientes:

<b>CUADRO DE SUPERFICIES FINCAS CATASTRALES</b>			
<b>ZONA</b>	<b>PARCELA</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>%</b>
<b>UEVCAR</b>	<b>0945010VJ2104N</b>	2.006,80m <sup>2</sup> s	10,52
	<b>0945009VJ2104N</b>	1.959,24m <sup>2</sup> s	10,27
	<b>0945018VJ2104N</b>	1.713,06m <sup>2</sup> s	8,98
	<b>0945007VJ2104N</b>	1.932,38m <sup>2</sup> s	10,13
	<b>13900A02200027</b>	301,99m <sup>2</sup> s	1,58
	<b>13900A02200063</b>	3.866,53m <sup>2</sup> s	20,28
	<b>13900A02200026</b>	2.399,43m <sup>2</sup> s	12,58
	<b>13900A02200020</b>	3.747,64m <sup>2</sup> s	19,65
	<b>CM-4174</b>	79,42m <sup>2</sup> s	0,42
	<b>A-43</b>	289,66m <sup>2</sup> s	1,52
	<b>CAMINOS</b>	773,85 m <sup>2</sup> s	4,06
<b>TOTAL</b>		<b>19.070,00m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>

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

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

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



### **3.3.- MEDIO FÍSICO.**

#### **CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS, TOPOGRÁFICAS, CLIMÁTICAS, HIDROLÓGICAS Y ANÁLOGAS.**

##### **RELIEVE.**

Ciudad Real se encuentra situada una gran llanura, en la que predominan los terrenos volcánicos. Ciudad Real esta enclavada en la comarca de natural del Campo de Calatrava. La zona de actuación es un terreno llano, anexo al casco urbano rodeado de construcciones y de zonas urbanas de comunicación.

El área central de la provincia de Ciudad Real, donde se incluye el municipio de Ciudad Real, geográficamente se encuentra muy bien definida como comarca natural. El Campo de Calatrava constituye una unidad geomorfológica del borde meridional de la mitad sur de la Meseta de unos 2700 Km<sup>2</sup> de superficie (Poblete Piedrabuena 1994), situándose entre otras unidades morfoestructurales, siendo las localizadas al oeste las mas accidentadas, ya que aquí se encuentran bien desarrollados los relieves de edad hercínica sobre materiales paleozoicos metamorfizados, fundamentalmente cuarcitas, que enmarcan el Campo de Calatrava por el norte, oeste y sur. Al este la llanura manchega y el Campo de Montiel al sureste, con materiales de naturaleza sedimentaria, constituyen las otras unidades diferenciadoras de la comarca natural del Campo de Calatrava.

Los rasgos distintivos de esta unidad obedecen no solo a la pérdida de importancia de los relieves serranos, que aquí se atenúan, sino que aparecen otros elementos morfológicos distintos, tales como mesas sobre calizas del Plioceno, encostramientos calcáreos y formaciones volcánicas. Se trata por tanto de una unidad de transición del sistema paleozoico del oeste peninsular, hacia llanuras terciarias, donde aún afloran las sierras cuarcíticas que van perdiendo paulatinamente altura hacia el este, aunque su presencia en el Campo de Calatrava todavía mantiene un alto grado de significación en lo que se refiere a la configuración del territorio.

##### **GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA.**

Morfológicamente la zona de la Unidad de Ejecución "UEVCAR" participa de las estructuras del domo de Ciudad Real-sinclinal de Piedrabuena formada por una alineación de anticlinales y sinclinales que han facilitado la aparición de aparatos volcánicos cuaternarios que se sitúan en la cara interna de los flancos y en toda la zona central.

Una de las características geológicas más destacables de la zona es su sustrato miocénico con algunas serretas de cuarcitas y que es el que forma el verdadero núcleo volcánico de Ciudad Real. En los alrededores de La Poblachuela abundan los afloramientos eruptivos, dando origen a grandes mantos de ceniza, cabezos volcánicos, el más importante de ellos es el que se encuentra en las Faldas de Peñalisa, al SE de la UEVCAR, donde

también aparecen lagunas craterianas, desecadas hoy en día. Los terrenos circundantes están constituidos por basaltos efusivos básicos, pizarras del Ordovícico y calizas del Mioceno.

Las erupciones son provocadas por la interacción agua-magma/agua-foco de calor magmático, siendo aquella siempre externa al sistema y se caracterizan por su extrema violencia y explosividad, manifestándose por varias explosiones por segundo.

La morfología de los edificios explosivos de la zona, constituyen un conjunto de depresiones singulares o agrupadas, alineadas a lo largo de fracturas y que nunca superan los 40 m. de profundidad. De forma subcircular, subelíptica o lobulada, se encuentran rodeados de un anillo de tobas generalmente bien conservado en los aparatos singulares; en los agrupados, estos anillos se superponen y entremezclan, resultando en ocasiones difícil el análisis de los materiales y sobre todo la mecánica del depósito. Las morfologías de estos edificios está condicionada en su origen por la generación y depósito de nubes anulares rasantes.

También se dan una serie de cráteres abiertos sobre la alineación de cuarcitas que desde el Puente de Alarcos se dirige hacia el Este para terminar en "Los Castillejos" y presentan la típica morfología de estos cráteres: amplios arcos de paredes muy verticalizadas y fondos recubiertos de fragmentos angulosos de rocas del zócalo de tamaño variable, mezclados con líticos accesorios volcánicos en escasa proporción y depósitos de oleada condicionados parcialmente por la topografía. Entre los cráteres cercanos a la zona estudiada se encuentran:

- Cráter de "La Fuente del Arzollar": Se abre en la vertiente norte de la sierra del "Despeñadero", habiendo emitido oleadas piroclásticas húmedas y secas con líticos volcánicos muy abundantes, tamaño ceniza, no habiéndose precisado su carácter accesorio o juvenil. En este depósito es interesante destacar la presencia de fracturas y abombamientos postdeposicionales, así como la existencia de canales de erosión muy amplios sobre depósitos de oleadas piroclásticas secas, en los que se instalan materiales de oleada húmeda con muy alta compactación y dureza, en los que se observan conductos de desgasificación con mineralizaciones secundarias. Este cráter de explosión está íntimamente relacionado con el volcán estromboliano del mismo nombre, situado inmediatamente al NE.

- Cráter sur de "El Arzollar": Al sur del anterior, en la otra vertiente de la sierra, se localiza un cráter de menor tamaño del que han salido oleadas húmedas cuyos depósitos apenas son reconocibles al estar muy erosionados y alterados por los laboreos agrícolas.

- Cráteres del "Collado de Villadiego". Son dos amplios cráteres que rompen la alineación montañosa, de los que se derraman oleadas secas y húmedas. Las pertenecientes al cráter del "Despeñadero" unidireccionales, rellenan el llano de Poblete, mientras que las del "Cerro Negro" generan un pequeño depósito que por el norte esboza una morfología de anillo de tobas incompleto.

- Cráter de "Peñalagua". Se abre hacia el norte en la llamada "Cuesta de Los Castillejos", desarrollando depósitos de material hidromagmático que solo son reconocibles por la morfología de los fragmentos muy angulosos. Este depósito se extiende en abanico hacia el llano de "La Poblachuela" donde se entremezcla con otro material hidromagmático originado en los mares, hoy destruidos, que se extendían entre estos cerros y Ciudad Real, capital.

Las erupciones hidrovulcánicas descritas, se asocian a la presencia de acuíferos locales de pequeñas dimensiones, generados a partir de las áreas recubiertas por material detrítico

### **EDAFOLOGÍA.**

Según el Mapa de Suelos de la Provincia, a la zona de la Unidad de Ejecución "UEVCAR" le corresponde suelos pardo-rojizos sobre costra caliza y rojos mediterráneos. Si se exceptúan los crestones cuarcíticos, el predominio lo tienen los suelos pardos, con un perfil A/(B)/C. Constituyen la llamada tierra parda meridional, El mantenimiento de la cubierta vegetal tiene especial interés ya que en general son mediocres tierras de cultivo, con baja capacidad de cambio y un pH moderadamente ácido. Su desaparición deja al suelo sin ninguna protección frente a la erosión, lo que perjudica la estabilidad de la estructura, evolucionando hacia un suelo pardo lavado.

Los suelos rojos tienen un horizonte enriquecido en arcilla, variando su coloración roja en función de la deshidratación de los óxidos de hierro que emigran con la arcilla. Su perfil por lo general es A/B/C, que da lugar a suelos bastante aptos para el cultivo.

### **CLIMATOLOGÍA.**

El clima es continental es decir, de violentos contrastes, con fuertes oscilaciones térmicas entre la estación cálida y la estación fría. El año medio se caracteriza por el predominio de las altas presiones, ya que un 61% de los días se dan situaciones anticiclónicas, en contraposición con el resto de los días del año, un 39% en que las bajas presiones son las que caracterizan el clima. Teniendo en cuenta las estaciones, es el verano el de mayor porcentaje de situaciones anticiclónicas. Las situaciones de inestabilidad atmosférica alcanzan su mayor importancia en primavera, dándose el 34% de las situaciones de este tipo, seguida del otoño con el 28%, el invierno con el 26% y por último el verano con el 12%.

Las temperaturas se pueden englobar dentro de los valores bajos que se dan en el interior de la península, entre 12°C y 15°C de temperatura media anual, aunque en la estación de Ciudad Real, la media anual es 14,3°C. Esta media de 14° no quiere decir que la temperatura oscile alrededor de los 14° durante todo el año, sino que por el contrario se extrae al contabilizar, por un lado las altas temperaturas del verano que llegan a superar los 40° en los meses más cálidos de julio y agosto, y por otro lado, las excesivamente bajas del invierno, en cual durante los meses más fríos de diciembre y enero se sobrepasa con cierta

facilidad los 0°, hacia valores negativos. Entre ambas estaciones esta la primavera y el otoño con temperaturas más agradables, pero generalmente de escasa duración.

Las lluvias que se registran son poco intensas de carácter estacional, siendo las estaciones húmedas la primavera y el otoño. El número de días de lluvia al año es de 85 como valor medio, lo que nos indica que el régimen de precipitaciones dentro del tipo de climas peninsulares con estación seca que coincide con la zona de precipitaciones anuales inferiores a 800 mm. El valor medio de precipitaciones esta en torno a los 500mm. Esto supone estar incluidos en el régimen de humedad de zona de transición entre los territorios húmedos y áridos.

## **HIDROLOGÍA.**

La principal red fluvial de la zona está formada por el Río Guadiana y el Jabalón al sur del término municipal que cortan materiales sedimentarios paleozoicos y cenozoicos, así como materiales volcánicos pliocuaternarios.

El encajamiento de la red fluvial se produce en el Pleistoceno, dando lugar a la formación de terrazas bien desarrolladas en el Campo de Calatrava que sin embargo son escasas en la vecina Llanura manchega.

El río Guadiana es el principal colector del territorio ciudadrealense, hacia el que fluye de forma directa o indirecta el conjunto de la red hidrográfica. Desde el punto de vista hidrológico como geomorfológico, la importancia del drenaje superficial es escasa debido a una baja pluviosidad y a un sustrato permeable, en su mayor parte calcáreo, que infiltra la mayor cantidad del agua pluvial, este hecho da lugar a que la red hidrográfica que se instala en llanuras y depresiones calcáreas sea poco densa y escasamente jerarquizada.

El término municipal de Ciudad Real, se encuentra en la zona regable del Gasset y del Vicario.

El Sur del término municipal de Ciudad Real no participa de la cuenca del río Guadiana, aunque conforma su límite Oeste y, tampoco la del Jabalón.

El Guadiana atraviesa toda la provincia y su curso se ha dividido en tres tramos para su estudio<sup>1</sup>, Guadiana Alto o de las lagunas de Ruidera, Guadiana de la Mancha y Guadiana de los Montes de Toledo. Este último tramo es el que nos afecta, penetra en el Campo de Calatrava por el Peralbillo al Norte de Ciudad Real. Allí las obras hidráulicas del embalse del Vicario han alterado su curso y su dinámica, por lo que una vez que lo abandona sigue un trazado muy condicionado por la intensa fracturación de la zona y llega a Alarcos prácticamente seco durante la mayor parte del año. Antes de la construcción de la presa, su caudal se incrementaba con la aportación de los arroyos de Benavente y Fuentillejos y de otros manantiales menores próximos al río, de modo que llegaba a Alarcos con grandes

<sup>1</sup> CIUDAD SERRANO, La ocupación humana en el Paleolítico. En Ha. De Ciudad Real. T.II. pp 28 y ss. Ciudad Real 1992

aforos de agua todo el año, de tal forma que permitió la instalación de molinos de gran importancia como el de que aún se recuerda.

Desde Alarcos, rodeando la sierras de las Medias Lunas Albalá, se dirige hacia la zona montañesa recibiendo en las inmediaciones de Corral de Calatrava las aguas del río Jabalón que, proveniente de las inmediaciones del Cerro Columba, se desvía debido a las coladas y toma una dirección SSE-NNW, penetrando a través de la depresión del Chorrillo en la cuenca de Poblete, donde retoma su dirección E-W y desemboca en el Guadiana, que sigue hacia las estribaciones más meridionales de los Montes de Toledo, dejando un claro sistema de terrazas. Como se ve, todo lejos de La Poblachuela

Si la red fluvial no es importante en el término, tampoco lo son los arroyos, sin embargo el topónimo de Camino de la Fuente del Arrollar y otros de las Huertas, en los alrededores de EL BULEVAR, hacen pensar en la presencia de manantiales y arroyos secundarios, puesto que el término, como ya se vio por su especial geología, encierra un potente manto acuífero, poco profundo, ya que el agua de los numerosos pozos, de los que se surten las casas, se obtiene entre los 4 y 8 metros.

Aunque lejos de la zona, los manantiales de aguas termales, si no tan importantes como en el resto de la Provincia, están relacionados con el enfriamiento y desgasificación de los reservorios magmáticos de la zona volcánica. Aunque no afloran en La Poblachuela, en Poblete se encuentran varias fuentes con agua carbonatada, ferruginosas y bicarbonatadas, que dejan entre sus precipitaciones sílice y magnesio; la más septentrional del término es la de Fuentillejo, localizada en la orilla derecha del Guadiana, aguas abajo del Puente de Alarcos, consta de tres pequeñas charcas. Entre el Puente de Alarcos y el molino de Albalá, también hay varias fuentecillas cubiertas de vegetación. Además están los hervideros de Casablanca, también situados en la margen derecha del Guadiana, a los que se accede por el camino de Villadiego.

## **PARQUES NACIONALES.**

En el término municipal de Ciudad Real no hay ningún Parque Nacional.

## **HÁBITATS PROTEGIDOS.**

La aplicación de la Directiva 92/43/CEE de la UE conocida como Directiva Hábitats y la Directiva 79/409/CEE, denominada Directiva Aves implementadas a través de la red ecológica europea de espacios protegidos, Natura 2000, supone un incremento importante en la superficie protegida a nivel nacional y un cambio de actitudes y de conciencia.

La Ley 9/99 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza que la Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha aprobó, tiene entre sus principales objetivos:

Establecer los procedimientos administrativos relacionados con los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales.

Establecer unas categorías de espacios naturales protegidos acorde con la variedad de situaciones reconocidas en Castilla – La Mancha, e integrar los espacios protegidos que existan o se declaren en el futuro en una red regional coherente

Por otra parte, la aprobación del Real Decreto 1997/1995 que transpone a la legislación española la Directiva 92/43/CEE, denominada Directiva HABITATS, nos permitió abrir paso a la RED NATURA 2000, formada por las Zonas de Especial Protección de Aves (ZEPAS) y las Zonas de Especial Conservación (ZEC).

Castilla – La Mancha posee 71 Lugares de Interés Comunitario (LIC) y 26 Zonas de Especial Protección de Aves (ZEPA) abarcando más de 1.600.000 hectáreas, representando el 21,5% de la superficie regional.

Zona de estudio:

La zona de actuación esta afectada por un afloramiento volcánico como la mayoría de Ciudad Real. Estos afloramientos proceden de los cráteres cercanos. No hay que plantear medidas compensatorias ya que se trata de una unidad ya delimitada en el PGOU.

## **VEGETACIÓN.**

Se ha descrito la vegetación siguiendo la nomenclatura fitosociológica basándonos en obras de PEINADO & MARTÍNEZ PARRAS (1985, 1987) y MONGE (1991). La imposibilidad de confirmar muchas especies ha hecho que la aproximación más frecuente sea al nivel de Orden o Alianza, suficiente sin embargo para describir las comunidades presentes y sus especies características. Los cultivos se han descrito utilizando las hojas de cultivos agrícolas (MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACIÓN, 1997).

En la zona de actuación existen especies vegetales de la clase Ruderali Secalietea y pastizales que se desarrollan en zonas de influencia humana, en suelos removidos, compactados y más o menos enriquecidos en nitrógeno. Varían según el tipo de cultivo y de alteración del suelo. Podemos distinguir 4 tipos diferentes aunque comparten muchas especies: La que se desarrolla en los cultivos de cereal (Orden Secalietalia), la de las cunetas y eriales (O. Sisymbrietalia officinalis), la de las huertas (O. Polygono-Chenopodietalia) y la de las escombreras (O. Chenopodietalia), siendo las dos últimas minoritarias.

Son comunidades con abundancia de especies introducidas y subcosmopolitas, pero si bien su interés florístico es bajo poseen un alto valor ecológico pues proporcionan alimento a la fauna en las épocas de menores recursos tróficos. La vegetación más característica del entorno es:

Árboles: acebuche (*Olea europea sylvestris*),

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

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

Arbustos: Retama (*Retama sphaerocarpa*), retama loca (*Osyris alba*), tomillo (*Thymus vulgaris*), labiérnago (*Phyllyrea angustifolia*), la siempre amarilla (*Helichryum stoechos*), retama de escobas (*Cytisus scoparius*).

Plantas herbáceas: Pepinillos del diablo (*Ecballium elaterium*), malvas (*Lavotera cretica*), cardo mariano (*Silybun marianun gaertner*), cardos (*Cirsium candelabrum*, *Cirsium acarna*, *Carduus nutans*), nazareno (*Muscari neglectum*), amapola (*Papaver rhoeas*), carduus carlinoides hispánica, esparto (*Stipa tenacísima*), manzanilla mala (*Helichrysum stoechas*), lavanda (*Lavandula stoechas*), asfódelo (*Asphodelus ramosus*), agracejo (*Berveris bulgaris*), salvia (*Salvia officinalis*), culantillo menor (*Asplenium trichomanes*), cabellera de venus (*Adiantum capillus-veneris*), hierva peluda (*Ranunculus bulbosus*), siempreviva (*Helichrysum stoechas*), iberis (*Iberis crenata*),

Arbusto agrícolas: vid (*Vitis vinifera*), olivo (*Olear europea*)

### Ámbito de referencia

No existe vegetación de interés o con algún régimen de protección afectada en el ámbito de estudio.

### FAUNA.

ESPECIES	ESTATUS							
	PR	CZ	CR	BN	CN	BR	DA	UN
Perdiz roja ( <i>Alectoris rufa</i> )	S	C	-	-	-	III	II/1	NA
Paloma torcaz ( <i>Columba turtur</i> )	S	C	-	-	-	-	II/1	NA
Paloma zurita ( <i>Columba oenas</i> )	S	C	-	-	-	-	II/1	NA
Tórtola común ( <i>Streptopelia turtur</i> )	E	C	-	-	-	III	II/2	V
Vencejo común ( <i>Apus apus</i> )	E	-	-	-	I	III	-	NA
Abubilla ( <i>Upupa epops</i> )	E	-	IE	-	I	II	-	NA
Golondrina común ( <i>Hirundo rustica</i> )	E	-	IE	-	I	II	-	NA
Golondrina daurica ( <i>Hirundo daurica</i> )	E	-	IE	-	I	II	-	NA
Avión común ( <i>Delichon urbica</i> )	E	-	IE	-	-	II	-	NA
Urraca ( <i>Pica pica</i> )	S	C	-	-	-	-	-	NA
Gorrión común ( <i>Passer domesticus</i> )	S	-	-	-	-	-	-	NA
Gorrión chillón ( <i>Petronia petronia</i> )	S	-	IE	-	I	II	-	NA
Codorniz ( <i>Coturnix coturnix</i> )	E	C	-	-	-	III	II/1	NA
Avutarda ( <i>Otis tarda</i> )			V					
Sisón común ( <i>Tetrax tetrax</i> )			V					

ESPECIE	ESTATUS						
	PR	CZ	CN	CR	BN	BR	UN
Ratón casero ( <i>Mus musculus</i> )	S	-	-	-	-	-	NA
Ratón de campo ( <i>Apodemus sylvaticus</i> )	S	-	-	-	-	-	NA
Conejo ( <i>Oryctolagus cuniculus</i> )	S	C	-	-	-	-	NA
Liebre ( <i>Lepus capensis</i> )	S	C	-	-	-	-	NA
Rata común ( <i>Rattus norvegicus</i> )	S	-	-	-	-	-	NA

ESPECIE	ESTATUS						
	PR	CZ	CN	CR	BN	BR	UN
Lagartija ibérica ( <i>Podarcis hispánica</i> )	S	-	I	IE	-	III	NA
Salamanquesa común ( <i>Tarentola maurianica</i> )	S	-	I	IE	-	III	NA

Lagartija cenicienta ( <i>Psammodromus hispanicus</i> )	S	-	I	IE	-	III	NA
Lagartija colirroja ( <i>Acanthodactylus erythurus</i> )	S	-	I	IE	-	III	NA
Lagartija colilarga ( <i>Pasammodromus hispanicus</i> )	S	-	I	IE	-	III	NA

## PAISAJE.

Paisaje muy antropizado (véase Anexo fotográfico). No se incluyen puntos y áreas del territorio de influencia que, aún siendo visibles desde el centro de la cuenca visual, se encuentran tan alejados de éste que quedan fuera del ámbito de la cuenca y son irrelevantes paisajísticamente, debido a la pérdida de atributos visuales por efecto de la distancia.

En el ámbito de referencia se debe considerar dentro zona de influencia urbana de Ciudad Real, ya que nos encontramos viviendas unifamiliares y zonas muy antropizadas, por lo que toda la incidencia visual es urbana y periurbana, incluyendo infraestructuras de comunicación. Es una unidad paisajística totalmente antropizada. La unidad paisajística se encuentra incluida en el ámbito de referencia. Debemos incluir en esta unidad paisajística las zonas urbanas (viviendas cercanas) ya consolidadas.

El alcance visual es igualmente bajo ya que se encuentra embutido en un área de influencia urbana imposibilitando un mayor alcance visual. De igual forma es una zona sin ningún interés ambiental.

Valoración global: Incidencia visual baja, Valoración global: calidad intrínseca baja

## VÍAS PECUARIAS.

A lo largo de la historia de España, las vías pecuarias han jugado un papel importante en la evolución de las relaciones sociales y económicas en el medio rural, y especialmente, en todo lo que se refiere al manejo de la cabaña ganadera y a la industria derivada de la misma.

Ciudad Real como municipio perteneciente a la comarca del Campo de Calatrava ha representado un papel importante en la trashumancia, pues durante siglos la comarca natural del Campo de Calatrava ha sido lugar de tránsito utilizado por muchas ganaderías del norte peninsular en sus recorridos hacia el sur, en busca de alimento invernal para sus ganados.

Sin embargo, en las últimas décadas del siglo pasado, numerosos factores de toda índole, en especial el retroceso significativo de la ganadería y la aparición de nuevos sistemas de manejo y conducción, provocan el declive de estos caminos, que son ocupados longitudinalmente y, en la mayoría de los casos, de manera transversal, rompiendo con ello la posibilidad de tránsito a través de los mismos y, por ende, toda posibilidad de uso.

En la actualidad, se siguen haciendo a pie desplazamientos desde Extremadura y las áreas en torno a Talavera y Plasencia hasta la Sierra de Gredos; desde Sierra Morena a las de Cazorla, Segura y Alcaraz, entre Teruel y Castellón, entre Teruel y Sierra Morena Oriental, entre la ribera del Aliste y Sanabria, desde las Bárdenas Reales a la ribera del Ebro y el valle del Roncal, en el Pirineo, en Sierra Nevada...

La Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla la Mancha enfatiza el carácter de bienes de dominio público que poseen las vías pecuarias, al tiempo que obliga a defender su integridad, su protección y su conservación, garantizando el uso público de las mismas, ya sea para facilitar el tránsito ganadero como para otros usos compatibles y complementarios, recuperando para ello los itinerarios tradicionales.

La ocupación transversal de estas vías es el aspecto más preocupante y que presenta una mayor complejidad en cuanto a su recuperación, pues sobre ellas se ha invadido y delimitado los terrenos colindantes, llegando incluso a construir sobre ellas, disminuyendo ostensiblemente sus dimensiones transversales, quedando reducidas a simples caminos rurales de uno o dos carriles.

Ciudad Real, tanto por tradición histórica, como por la importancia que tienen estas vías, debe ser especialmente sensible en este aspecto, intentando promocionar su uso y conservación. Por ello es preciso recordar las dimensiones legales de los diversos tipos de vías pecuarias existentes, las cuales proceden desde la época del Honrado Concejo de la Mesta (una vara 0,8359 m):

- CAÑADA: 90 varas (75,231 metros).
- CORDEL: 45 varas (unos 37,6155 metros).
- VEREDA: 25 varas (20,8975 metros).
- COLADA, de anchura variable hasta unos 10 metros.

Sobre estas vías aparecen una serie de elementos empleados por los pastores y sus rebaños para su mejor manejo y descanso:

- Abrevaderos. Pilonés, arroyos o remansos de ríos que facilitan el acopio de agua
- Descansaderos. Lugares de descanso de animales y pastores.
- Majadas. Lugares para pasar la noche, recoger y cobijar al ganado.

La provincia de Ciudad Real, por su especial ubicación se ve atravesada por varias de las grandes cañadas que vertebran la península ibérica. En dirección norte-sur la atraviesan la Cañada Real Segoviana y la Cañada Real Soriana Oriental recorriendo la comarca natural del Campo de Calatrava. Por la zona oriental de la provincia penetra una rama de la Cañada Conquense. Ninguna de estas grandes vías atraviesa la zona de estudio.

Solamente estamos junto a la Vereda de Moledores de 20,81 metros de ancho. Dicha Vereda no se modifican en su trazado ni se incluye en la Unidad.

### 3.4.- AFECCIONES.

#### AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL

##### Vías Pecuarias:

En nuestra unidad de ejecución no incluye, ni invade ninguna vía pecuaria.

##### Parque Arqueológico de Alarcos:

Como se puede apreciar en el Plano I-07, no estamos dentro de su ámbito de influencia.

#### OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS QUE INFLUYAN EN EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR O QUE SEAN OBJETO DE PLANIFICACIÓN O PROGRAMACIÓN PERIUAL POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.

No hay constancia de Obras Programadas o Inversiones Públicas en la zona por parte de las Administraciones Públicas.

#### CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS POR EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

- El PGOU Clasifica la manzana en cuestión como Suelo Urbano de Uso Mayoritario Residencial en Tipología de Unifamiliar (UAS-1).
- **La edificabilidad máxima se reduce de 7.228,00 m<sup>2</sup>t hasta los 7.170,71 m<sup>2</sup>t.** El número de viviendas se queda como en la ficha, con 29 viviendas.
- Se modifica la ordenación detallada de viales para adecuarla a los estándares urbanísticos.

### **3.5.- OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE.**

No existen otros condicionantes que pueda afectar al PERI.

## **4.- ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO DEL MUNICIPIO.**

### **4.1.- POBLACIÓN.**

Ciudad Real se encuentra situada en la Comunidad de Castilla La Mancha.

El censo de Ciudad Real es de 74.798 habitantes (según datos del INE de 2011).

La población de los núcleos de Ciudad Real ha experimentado un continuado e importante crecimiento durante los últimos años.

El número de habitantes ha pasado de 63.251 en el año 2001 a 74.345 en 2010 (demografía según datos del INE).

Aún así el volumen de población es apreciablemente mayor sobre todo gracias a la gran población flotante (no empadronada) de Ciudad Real que con los estudiantes de la UCLM cifrados en unos 9.000 aproximadamente y unos 6.000 residentes estimados por el Ayuntamiento de Ciudad Real y no empadronados.

Asimismo, cuenta con un área de influencia cercana a los 300.000 habitantes, que se extiende por casi toda la provincia de Ciudad Real y por zonas de la comarca de la Mancha toledana, más aún con la reciente inauguración del Aeropuerto de Ciudad Real.

### **4.2.- ESTRUCTURA ECONÓMICA.**

Ciudad Real se encuentra actualmente en una posición privilegiada como capital administrativa de servicios y una condición de pequeña ciudad con gran calidad de vida.

La construcción del primer aeropuerto privado, las futuras autovías y autopistas, el nuevo hospital, el destino turístico 'Reino Don Quijote', así como otras importantes inversiones en ocio y en deporte, son elementos clave en la evolución de la estructura económica de Ciudad Real.

El **sector terciario** es el predominante en las economías de la ciudad. Se erige como centro comercial de las comarcas de Campo de Calatrava, La Mancha y La Mancha toledana. Igualmente es muy importante la industria alimentaria, la relacionada con el sector agrario, así como materiales para la construcción, productos químicos y fitosanitarios.

**La investigación e I+D**, más numerosas empresas de innovación se han situado. A su vez, el Polígono Industrial Avanzado (P.I.A.), el Polígono de la Carretera de Carrión, el Polígono Industrial Larache y la Zona Industrial Norte en Ciudad Real y el Polígono la Estrella en

Miguelturra agrupan a importantes empresas, industrias (siderurgia, construcción, serigrafía), multinacionales y **centros comerciales** (Eroski, E.Leclerc, etc). En el centro de Ciudad Real se agrupan multinacionales del ramo textil (Inditex), restauración y comercio generalista.

En abril de 2009 se inaugura en Ciudad Real el Centro Comercial Puerta del AVE, que viene a aumentar el número de empresas y comercios del entramado comercial de la conurbación.

## **ANÁLISIS DAFO CIUDAD REAL.**

### **DEBILIDADES.**

- Falta de una política global de movilidad y accesibilidad.
- Ausencia de un plan integral de movilidad.
- Ausencia de normativa sobre aplicación de criterios de sostenibilidad a la construcción (ahorro energético, tipo de materiales) y salubridad (contaminación acústica...)
- Falta de sensibilidad sobre las consecuencias ambientales de la planificación urbanística.
- Ausencia de una política global de defensa y protección del dominio público.
- Poco peso de criterios ambientales en la planificación, construcción y diseño de la ciudad.
- Excesiva carga burocrática de los procesos de la Administración Local.
- Carencia de una acción coordinada, objetivos y fines comunes en actuaciones municipales.
- Falta de definición del modelo metropolitano para la ciudad y su entorno de influencia.
- Faltan infraestructuras de redes.
- No se identifican adecuadamente las actividades económicas emergentes.
- Falta de liderazgo social.
- Las empresas se ubican en otros sitios con más valor añadido.

### **AMENAZAS.**

- Aumento del parque automovilístico.
- Excesivo uso del automóvil.
- Tráfico difícil.
- La profundización del modelo de ciudad difuso va a suponer una mayor dependencia del coche.
- Percepción de los recursos como inagotables.
- Aumento de la presión sobre el medio ambiente.
- Percepción del medio natural desde el punto de vista de la caza o la agricultura, pero no como patrimonio y recurso para el ocio y disfrute.

- Predominio del modelo de experto (el proceso se encuentra en manos de técnicos, constructores...) que dificulta el trabajo interdisciplinar.
- Dispersión de los edificios municipales.
- Actuación municipal a partir de modelos gestionistas, que limita los procesos innovadores y creativos.
- Desconcertación estatal, municipal y regional.
- No aumenta la población y los recursos humanos cualificados.
- Carece de autoestima de capital metropolitana.

## **FORTALEZAS.**

- Comienza a tenerse en cuenta conciencia de la insostenibilidad del modelo de movilidad imperante.
- Se disponen de estudios recientes sobre movilidad en la ciudad y aparcamientos.
- Existen iniciativas empresariales (Centro Comercial Abierto) que contempla la restricción del tráfico y la peatonalización del centro.
- Ciudad Real es aún hoy una ciudad compacta y con distancias de dimensiones humanas en la que se han iniciado políticas de integración de distintas clases sociales y dotación de servicios.
- Existe un servicio municipal de medio ambiente que coordina los distintos servicios en torno a la contaminación.
- Se han llevado a cabo iniciativas medioambientales con mucho éxito (enterramiento de contenedores de recogida selectiva).
- Existen ordenanzas medioambientales en cuanto a contaminación atmosférica, ruidos y residuos contaminantes.
- Capacidad de las nuevas infraestructuras.
- Concienciación por parte de las instituciones del aprovechamiento de las infraestructuras futuras de forma integral.
- Presencia de la Universidad.
- Parque Industrial Avanzado de Castilla La Mancha.

## **OPORTUNIDADES.**

- La puesta en marcha de un plan de movilidad y de aparcamientos.
- La puesta en marcha de la Agenda 21 local.
- La puesta en marcha del Centro Comercial Abierto.
- La apuesta por políticas globales participadas.
- La cada vez más demanda del turismo rural puede ser un incentivo para la conservación del entorno.
- La Unión Europea está marcando normativa en la dirección de la sostenibilidad social y ambiental en el proceso de construcción.
- Desarrollo de una página web que facilita las gestiones al ciudadano.
- Procesos de planificación integral iniciados por el Plan Estratégico y la Agenda 21.
- Tendencia a la modernización de la administración.

- Nuevas tecnologías al servicio de los ciudadanos.
- Desarrollo de la firma electrónica y gestiones por Internet.
- Modelo de compromiso con la modernidad.
- Inversión pública y privada en Ciudad Real.
- Consolidación de agentes emprendedores en nuestra ciudad.
- Promoción del turismo.

## **5.- MEDIO URBANO de la UEVCAR.**

### **5.1.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.**

El área que comprende la actuación, así como el listado de fincas con datos de identificación catastral, superficies, propietario, etc., queda determinado en el plano de Información I-03 del PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Se trata de varias fincas del término municipal de CIUDAD REAL, cuyas superficies catastrales son las siguientes:

<b>CUADRO DE SUPERFICIES FINCAS CATASTRALES</b>			
<b>ZONA</b>	<b>PARCELA</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>%</b>
<b>UEVCAR</b>	<b>0945010VJ2104N</b>	2.006,80m <sup>2</sup> s	10,52
	<b>0945009VJ2104N</b>	1.959,24m <sup>2</sup> s	10,27
	<b>0945018VJ2104N</b>	1.713,06m <sup>2</sup> s	8,98
	<b>0945007VJ2104N</b>	1.932,38m <sup>2</sup> s	10,13
	<b>13900A02200027</b>	301,99m <sup>2</sup> s	1,58
	<b>13900A02200063</b>	3.866,53m <sup>2</sup> s	20,28
	<b>13900A02200026</b>	2.399,43m <sup>2</sup> s	12,58
	<b>13900A02200020</b>	3.747,64m <sup>2</sup> s	19,65
	<b>CM-4174</b>	79,42m <sup>2</sup> s	0,42
	<b>A-43</b>	289,66m <sup>2</sup> s	1,52
	<b>CAMINOS</b>	773,85 m <sup>2</sup> s	4,06
<b>TOTAL</b>		<b>19.070,00m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>

## 5.2.- INFRAESTRUCTURAS

No hay árboles ni vegetaciones de interés en la "UEVCAR".

El Proyecto de Urbanización describirá de manera pormenorizada cada uno de los servicios existentes y su tratamiento futuro en el P.E.R.I. "UEVAR".

El terreno tiene un desnivel adecuado para la evacuación de la red de saneamiento.

Se conectará todas las instalaciones a las existentes en la UEVCAR.

### 5.3.- EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.

#### CONDICIONANTES URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS POR EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

- El PGOU Clasifica la manzana en cuestión como Suelo Urbano de Uso Mayoritario Residencial en Tipología de Unifamiliar (UAS-1).
- **La edificabilidad máxima se reduce de 7.228 m2t hasta los 7.170,71 m2t.** El número de viviendas se queda como en la ficha, con 29 viviendas.
- Se modifica la ordenación detallada de viales para adecuarla a los estándares urbanísticos.

### 5.4.- ESTRUCTURA URBANA. Génesis histórica. Estructura urbana actual.

Alfonso X el Sabio fundó Villa Real en 1255, origen de nuestra actual Ciudad Real.

La estructura urbana de Ciudad Real es inicialmente medieval. Alrededor de esta estructura y según fue evolucionando la ciudad se creó lo que ahora se denomina la Ronda.

La construcción de la Universidad, el primer aeropuerto privado, las futuras autovías y autopistas, el nuevo hospital, el destino turístico 'Reino Don Quijote', así como otras importantes inversiones en ocio y en deporte, son elementos clave en la evolución de la estructura urbana alrededor de los cuales se han ido desarrollando nuevos barrios.

## 5.5.- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

### FICHA UEVCAR SEGÚN PGOU

<b>UNIDAD DE EJECUCION:</b> UEVCAR	<b>Tipo Suelo:</b> urbano
------------------------------------	---------------------------

#### Descripción

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

#### PARAMETROS DE ORDENACION

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

#### SUELOS DE CESION

Espacios Libres:	
Equipamiento:	
Viario:	4.614 m2
Infraestructuras:	
<b>RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS</b>	4.614 m2
<b>PARCELAS LUCRATIVAS</b>	
<b>TOTAL CESIONES</b>	4.614 m2

#### REPARTO DEL APROVECHAMIENTO

<b>AREA DE REPARTO AS1</b>	<b>Arovecham. Tipo 0,38472</b>	<b>Aprovech. Patrimonializable 0,34625</b>
----------------------------	--------------------------------	--

#### CONDICIONES DE EJECUCION Y GESTION

<b>SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION</b>	<b>INICIATIVA PRIVADA</b>	<b>PROGRAMACION 2º CUATRIENIO</b>
--	---------------------------	-----------------------------------

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

#### Observaciones

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

## **5.6.- PAISAJE URBANO Y PATRIMONIO.**

No hay edificios singulares ni siluetas de interés a conservar en la UEVCAR.

## **6.- PLANEAMIENTO VIGENTE.**

**Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) DE CIUDAD REAL.  
Aprobación 02-05-1997.**

**7.- PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN O EN EJECUCIÓN.**

**CALIFICACIÓN DE LA UNIDAD UEVCAR EN EL PGOU DE CIUDAD REAL**



A la Unidad de Ejecución completa le sería de aplicación el Régimen Urbanístico del Suelo urbano No Consolidado determinado en el RPTRLTAU y la **Ley de Medidas urgentes en Materia de Vivienda y Suelo** por la que se modifica el Texto

**Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, expediente 07/PL-00011**, debiéndose desarrollar mediante la delimitación de una Unidad de Actuación Urbanizadora y Programa de Actuación Urbanizadora cuya Alternativa Técnica es un PERI, es decir, le es de aplicación los artículos 45 y 69 del TRLOTAU por aplicación de la Disposición Transitoria Segunda, punto 2 del TRLOTAU.

## **8.- DIAGNÓSTICO GENERAL. CONCLUSIONES.**

Demográficamente, el término municipal de CIUDAD REAL está teniendo gran expansión, debido a la acertada política urbanística y de desarrollo de ordenación del territorio en busca de una mejor calidad de vida, desarrollando un urbanismo más moderno con infraestructuras y equipamientos pensados para el desarrollo industrial de la ciudad.

Ciudad Real es aún hoy una ciudad compacta y con distancias de dimensiones humanas en la que se han iniciado políticas de integración de distintas clases sociales y dotación de servicios.

- El PGOU Clasifica la manzana en cuestión como Suelo Urbano de Uso Mayoritario Residencial en Tipología de Unifamiliar (UAS-1).
- **La edificabilidad máxima se reduce de 7.228,00 m<sup>2</sup>t hasta los 7.170,71 m<sup>2</sup>t.** El número de viviendas se queda como en la ficha, con 29 viviendas.
- Se modifica la ordenación detallada de viales para adecuarla a los estándares urbanísticos.

**DISPOSICION FINAL.**

**CON LO ANTERIORMENTE EXPUESTO SE DA POR EXPLICADO SUFICIENTEMENTE  
LAS PRESENTE MEMORIA INFORMATIVA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA  
INTERIOR.**

**ESTA MEMORIA ESTA ADAPATADA A LA NORMA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO.**

**CIUDAD REAL, JUNIO 2024**

EL ARQUITECTO



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

EL AGENTE URBANIZADOR

AIKON ENERGÍA, S.L.