

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL PLAN PARCIAL DEL
SECTOR URBANIZABLE "R11".**

FECHA: SEPTIEMBRE DE 2024

AGENTE URBANIZADOR: LEMON HOMES PROJECTS S.L.

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
POBLETE 03/JULIO/2025

LA SECRETARIA DEL Ayto. DE POBLETE

PLAN PARCIAL DEL SECTOR URBANIZABLE "R11".

⇒ 1.- ANÁLISIS PREVIO. INTRODUCCIÓN.

⇒ 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1.- Objeto de la Modificación.
- 2.2.- Ámbito.
- 2.3.- Aspectos Generales.
- 2.4.- Naturaleza.
- 2.5.- Legislación y Normativa de Aplicación.
- 2.6.- Derechos y Deberes de los Propietarios del Suelo.

⇒ 3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

- 3.1.- Resumen de las Condiciones de Planeamiento.
- 3.2.- Descripción de la Ordenación Propuesta.
- 3.3.- Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable.
- 3.4.- Sistemas Locales.
- 3.5.- Iniciativa, Promoción y Desarrollo de la Presente Modificación Puntual de las N.N.S.S. con Alternativa Técnica.
- 3.6.- Ejecución y Gestión de la Presente Modificación Puntual de las N.N.S.S. con Alternativa Técnica.
- 3.7.- Alternativa Técnica.
 - 3.7.1.- Sistema de Actuación.
 - 3.7.2.- Normas de Urbanización.
 - A) Ámbito de Actuación.
 - B) Condiciones del Trazado de la Red Viaria.
 - C) Condiciones del Viario Rodado.
 - D) Condiciones del Viario Peatonal.
 - E) Condiciones del Abastecimiento de Agua.
 - F) Condiciones del Saneamiento.

⇒ 4.- NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS DEL SECTOR R1.

- 4.1.- Introducción.
- 4.2.- Calculo Del Aprovechamiento Tipo y Distribución De Superficies Y Usos Del Sector R1.
- 4.3.- Resumen De Los Cálculos y Adjudicación Por Manzanas.
- 4.4.- Ordenanzas.
 - 4.4.1.- Parcelaciones.
 - 4.4.2.- Normas De Edificación.
 - 4.4.2.1.- Condiciones Técnicas De Las Obras Con Relación a La Vía Pública.
 - 4.4.2.2.- Condiciones Higiénicas de la Edificación.
 - 4.4.2.3.- Condiciones Estéticas:
 - 4.4.2.4.- Tratamiento y Uso de los Espacios No Edificados.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-11 DE POBLETE. SEP. 2024

Agente Urbanizador: "LEMON HOMES PROJETS S.L."
Situación: SECTOR R-11. POBLETE (CIUDAD REAL).

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
POBLETE 03/JULIO/2025

LA SECRETARIA DEL Ayto. DE POBLETE

-
- **4.4.3.- Ordenanza de las Manzanas 1,2 ,3,4, y 5.**
 - **4.4.4.- Ordenanza de las Manzana 6.**
 - **4.4.5.- Ordenanza de las Manzana 7.**
 - **4.4.6.- Ordenanza de la Manzana Dotacional .**

⇒ **5.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-11 DE POBLETE. SEP. 2024

Agente Urbanizador: "LEMON HOMES PROJETS S.L."
Situación: SECTOR R-11. POBLETE (CIUDAD REAL).

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

**APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
POBLETE 03/JULIO/2025**

LA SECRETARIA DEL Ayto. DE POBLETE

1.1.- ANÁLISIS PREVIO. INTRODUCCION..

La Modificación Puntual N° 1 del Plan Parcial del Sector R-11 consiste en:

- Homogeneización de la edificabilidad neta de cada manzana/parcela, de forma que todas ellas tendrán el mismo coeficiente. Todo ello SIN SUPERAR la edificabilidad máxima del Sector.
- Unificación de las Tipologías edificatorias en todo el sector, priorizando la Tipología de Vivienda Unifamiliar Adosada, Pareada o Aislada, eliminando la Vivienda Colectiva que estaba permitida en las manzanas 4, 6 y 7.
- Actualización de las Ordenanzas de Edificación modificando algunos parámetros de retranqueos y alineaciones para acomodar el sector a las demandas actuales de vivienda. Se aporta un plano específico de alineaciones y retranqueos de todo el sector.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto la Modificación Puntual N° 1 del Plan Parcial del Sector R-11 consiste en:

- Homogeneización de la edificabilidad neta de cada manzana/parcela, de forma que todas ellas tendrán el mismo coeficiente. Todo ello SIN SUPERAR la edificabilidad máxima del Sector.
- Unificación de las Tipologías edificatorias en todo el sector, priorizando la Tipología de Vivienda Unifamiliar Adosada, Pareada o Aislada, eliminando la Vivienda Colectiva que estaba permitida en las manzanas 4, 6 y 7.
- Actualización de las Ordenanzas de Edificación modificando algunos parámetros de retranqueos y alineaciones para acomodar el sector a las demandas actuales de vivienda. Se aporta un plano específico de alineaciones y retranqueos de todo el sector.

2.2.- ÁMBITO.

El área que comprende dicha actuación así como el listado de fincas con datos de identificación catastral, superficies, propietario, etc., queda determinado en los planos del Plan Parcial.

El terreno tiene un fuerte pendiente Este-Oeste, lo que favorece para la evacuación de la red de saneamiento.

2.3.- ASPECTOS GENERALES.

Demográficamente, el término municipal de POBLETE está teniendo gran expansión, debido en general a la proximidad a la capital de provincia que es Ciudad Real y a la influencia que genera el próximo aeropuerto de Ciudad Real y en segundo lugar 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 tipologías diversas cercanas a la ciudad-jardín y a la tipología de bloque en Baja + 1.

Es por ello que se propone una continuidad tanto en la tipología como en el trazado del viario en la zona.

El sector R11 viene condicionado por la delimitación de los sectores R4, R6 y R10 (todos ya aprobados), así como por el límite del Sector Urbanizable R7 (en fase de desarrollo) y la actual

Autovía Ciudad Real-Puertollano. Se trata, por tanto, de un Sector claramente delimitado en todos sus linderos y que necesariamente debe conectarse con las infraestructuras y viarios adyacentes.

Las zonas Verdes y el Uso Dotacional se han colocado siguiendo las indicaciones del Ayuntamiento de Poblete, ya que pretende crear una gran manzana destinada a estos usos. También, se incorpora como zona verde parte del "eje verde" que discurrirá en paralelo a la N-420 y vía de servicio de la futura autovía.

En cuanto al viario, se ha conectado con las calles ya definidas del Sector R4 y de los Sectores R6 y R10, evitando así fondos de saco y que la circulación dentro de todos estos sectores sea la adecuada.

Se ha respetado la rotonda existente en la zona de conexión con la vía de Servicio, ya que también se respeta en el Proyecto de la Autovía, resolviéndose la conexión del sector R11 con ella. Esta solución ha sido revisada por los técnicos del MOPU.

Además, se da la circunstancia de que transita por la N-420 (actualmente Avenida de Ciudad Real por cesión del Ministerio de Fomento al Excmo. Ayuntamiento de Poblete en el año 2005) y por la citada rotonda una Vía Pecuaria. Esto nos condiciona el Lindero "Este" de nuestro sector, creándose una linde en curva de 106,30 metros de radio que se une a la alineación recta procedente del sector r4 (a 36 metros del borde la n-420) y la intersección con una paralela a 3 metros del borde de la vía de servicio y 36 metros del centro de la rotonda existente.

A modo de resumen, el criterio de deslinde la vía Pecuaria y vía de Servicio de la Autovía es el siguiente (Ver Plano 02):

- Tramo Recto (continuación del Sector R4): 36 metros desde el Borde la Carretera N-420.
- Tramo Curvo: Radio de 106,30 metros.
- Tramo de vía de Servicio de la Autovía: 3 metros desde el Borde de la Vía de Servicio.
- Distancia al centro de la Rotonda Existente: 36 metros.

2.4.- NATURALEZA.

Esta modificación puntual de normas subsidiarias que se desarrolla en el PAU lleva incorporado en dicho documento una alternativa técnica en la que se define la ordenación integral del territorio, estructura general, clasificación del suelo, régimen jurídico aplicable, categoría, uso, aprovechamientos, derechos y deberes de la propiedad.

2.5.- COMPARATIVO ORDENANZAS DEL SECTOR R11 2008-2024.

COMPARATIVO DE ORDENANZAS DEL SECTOR R11. 2008 vs 2024						
	USO MAYORITARIO		USOS COMPATIBLES		EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA	
	2008	2024	2008	2024	2008	2024
MANZANAS 1, 2, 3 y 5	Unifamiliar Adosada, Pareada o Aislada	Unifamiliar Adosada, Pareada o Aislada	Residencial Plurifamiliar y Dotacional Privado	Residencial Unifamiliar, Terciario y Dotacional Privado	M1: 0,48 m2t/m2s	M1: 0,70 m2t/m2s
					M2: 0,48 m2t/m2s	M2: 0,70 m2t/m2s
					M3: 0,30 m2t/m2s	M3: 0,70 m2t/m2s
MANZANAS 4, 6 y 7	Unifamiliar Adosada, Pareada, Aislada, Plurifamiliar en bloque y comercial.	Unifamiliar Adosada, Pareada o Aislada	Residencial Plurifamiliar y Dotacional Privado	Residencial Unifamiliar, Terciario y Dotacional Privado	M5: 0,48 m2t/m2s	M5: 0,70 m2t/m2s
					M4: 1,00 m2t/m2s	M4: 0,70 m2t/m2s
					M6: 1,31689 m2t/m2s	M6: 0,70 m2t/m2s
DOTACIONAL	Dotacional Público	Dotacional Público	Según NN.SS de Poblete	Según NN.SS de Poblete	1,00 m2t/m2s	1,00 m2t/m2s
	OCUPACIÓN MÁXIMA		RETRANQUEO A FACHADA PRINCIPAL		RETRANQUEO A LINDERO TRASERO	
	2008	2024	2008	2024	2008	2024
MANZANAS 1, 2, 3 y 5	100% dentro de alineaciones interiores	100% dentro de alineaciones interiores	2 m.	Según plano de Alineaciones de las Ordenanzas. Mínimo 1,50 m con zonas a 0 m.	3 m en Planta Baja	0 m en Planta Baja
			Garajes a 0 m en un máximo del 50% de la longitud de la parcela.	Garajes a 0 m en un máximo del 50% de la longitud de la parcela.	3 m en Planta Primera	3 m en Planta Primera
MANZANAS 4, 6 y 7	100% dentro de alineaciones interiores	100% dentro de alineaciones interiores	0 m.	Según plano de Alineaciones de las Ordenanzas. Mínimo 1,50 m con zonas a 0 m.	0 m en Planta Baja	0 m en Planta Baja
				Garajes a 0 m en un máximo del 50% de la longitud de la parcela.	Garajes a 0 m en un máximo del 50% de la longitud de la parcela.	0 m en Planta Primera
DOTACIONAL	100% dentro de alineaciones interiores	100% dentro de alineaciones interiores	No se establece ninguna limitación.	No se establece ninguna limitación.	3 m.	3 m.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-11 DE POBLETE. SEP. 2024

Agente Urbanizador: "LEMON HOMES PROJETS S.L."
Situación: SECTOR R-11. POBLETE (CIUDAD REAL).

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
POBLETE 03/JULIO/2025
LA SECRETARIA DEL Ayto. DE POBLETE

	RETRANQUEO A LINDERO LATERAL		FONDO MÁXIMO EDIFICABLE		ALTURA MÁXIMA	
	2008	2024	2008	2024	2008	2024
MANZANAS 1, 2, 3 y 5	1,50 m en Viviendas Pareadas o Aisladas.	0 m en viviendas Adosadas 1,50 metros en las viviendas pareadas o aisladas. 3 m en caso de querer abrir ventanas al lateral retranqueado, salvo proyectos unitarios de varias parcelas.	No se fija Fondo Máximo Edificable	No se fija Fondo Máximo Edificable	2 Plantas. 7,70 m.	2 Plantas. 7,70 m.
MANZANAS 4, 6 y 7	0 m.	0 m en viviendas Adosadas 1,50 metros en las viviendas pareadas o aisladas. 3 m en caso de querer abrir ventanas al lateral retranqueado, salvo proyectos unitarios de varias parcelas.	25 m 100% de ocupación si el uso es distinto al Residencial	No se fija Fondo Máximo Edificable	2 Plantas. 7,70 m.	2 Plantas. 7,70 m.
DOTACIONAL	0 m.	0 m.	No se fija Fondo Máximo Edificable	No se fija Fondo Máximo Edificable	2 Plantas. 7,70 m.	2 Plantas. 7,70 m.
	EDIFICABILIDAD TOTAL SECTOR R11		N° MÁXIMO DE VIVIENDAS		RESTO DE PARÁMETROS	
PARÁMETROS GENERALES	2008	2024	2008	2024	2008	2024
	11.642,02 m2t	11.642,02 m2t	73	73	Se mantienen	Se mantienen

2.6.- LEGISLACIÓN Y NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Legislación estatal:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, en desarrollo parcial de la Ley 16/1985.

Regulación y Desarrollo autonómico de la normativa estatal:

- Ley 4/2001, de 10 de mayo, de Parques Arqueológicos de Castilla-La Mancha.
 - Ley 4/2013, de 16 de mayo, del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (D.O.C.M n°100, de 24 de mayo de 2013) en especial su artículo 48, 49 y 50 que en el punto 1 indica que "Cualquier intervención de las definidas en el artículo 49 requerirá autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural de acuerdo con lo establecido en los artículos 27 y 29."
 - Decreto 24/2014, de 3 de abril, de regulación de las Comisiones Provinciales del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.
 - Resolución de 28/07/2015 de la Viceconsejería de Cultura (D.O.C.M. n°150, de 03 de agosto de 2015) que delega en los Directores Provinciales de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, la competencia para Autorizar las intervenciones en el patrimonio cultural en el ámbito de su provincia"
 - Decreto 84/2019, de 16 de julio, de estructura orgánica y distribución de competencias de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, que delega en el titular de la Viceconsejería de cultura y deportes (DOCM n° 141, de 18/07/2019).
 - Resolución 07/10/2019, de la Consejera de Educación, Cultura y Deportes (D.O.C.M.n° 208, de 21 de octubre de 2019)."Las personas titulares de las Delegaciones Provinciales de Educación, Cultura y Deportes serán suplidas temporalmente en los supuestos de vacante, ausencia o enfermedad, así como en los casos en que haya sido declarada su abstención o recusación, por las personas titulares del puesto de las Secretarías Provinciales y, en su defecto, Por el/la jefa/a de servicio de mayor antigüedad.
- Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de POBLETE (Ciudad Real).

2.7.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO.

Se regulan de acuerdo a la clasificación y calificación del suelo y las condiciones de gestión que recaigan sobre cada predio. Asimismo estará a lo dispuesto en las NN.SS. de POBLETE.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-11 DE POBLETE. SEP. 2024

Agente Urbanizador: "LEMON HOMES PROJETS S.L."
Situación: SECTOR R-11. POBLETE (CIUDAD REAL).

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
POBLETE 03/JULIO/2025

LA SECRETARIA DEL Ayto. DE POBLETE

Las determinaciones de planeamiento serán establecidas en la alternativa técnica que acompaña a la Modificación Puntual de las N.N.S.S. de Poblete y el Presente Plan Parcial.

Será requisito indispensable para su posterior desarrollo así como para consolidar el aprovechamiento urbanístico la aprobación definitiva del presente Programa de Actuación Urbanizadora, que incluye la Modificación Puntual y el Plan Parcial.

3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1.- RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE PLANEAMIENTO SECTOR R11.

Uso Dotacional:

Dotacional: 1,00 m²/m²s.

Ocupación Máxima:

100% en todas las manzanas residenciales descontando la zona de retranqueo obligatorio de 2ml.

100% en Manzana Dotacional.

Tipología edificatoria: VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA, AISLADA O PAREADA.

Parcela mínima: 150 m²

Ancho Mínimo de fachada: 8,00 metros.

Altura máxima: 7,70 metros medidos a cara inferior del forjado de cubierta o dos alturas.

Usos autorizados: Residencial, aparcamiento y Usos Compatibles con el Uso Residencial según las N.N.S.S. de POBLETE, excepto el Uso Industrial en cualquiera de sus clases.

Se autoriza el Uso del Bajocubierta según lo descrito en las ordenanzas del Plan Parcial del P.A.U.

Usos prohibidos: el resto de los no contemplados en usos autorizados.

Fijación de reservas de suelo en función del art. 31.

Estándares mínimos de calidad urbana de preceptiva observancia por los planes, de la ley 2/98 y su Modificado en la Ley 1/2003.

Superficie total del Sector R11: 29.105,04 m² suelo bruto.

Superficie total viario (incluido aparcamiento y aceras): 7.209,61 m²s

Sup. Zona verde pública : 2.910,50 m²s.

Superficie suelo edificable: 16.632,11 m²s (Residencial) + 2.328,40 m²s (Dotacional)

Edificabilidad Global Lucrativa: 11.642,02 m²t.

m² techo residencial: 11.642,02 m²t. (0,7 m²t/m²s)

Edificabilidad Global Dotacional Publico: 2.328,40 (1,00 m²t/m²s).

m² techo Dotacional Publica: 2.328,40 m²t.

Número de Plazas de Aparcamiento en Viario Publico: 87 plazas (mínimo según LOTAU 1029).

Densidad Máxima: 25 Viviendas por Hectárea.

3.2.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA.

Este Plan Parcial desarrolla el SECTOR URBANIZABLE "R11". Este Sector R11 tiene una superficie Topográfica de 29.105,04 m². La densidad máxima es de 25 viv/ha y la Edificabilidad Bruta del Sector R11 es de 0,40 m²t/m²s.

El sector R11 viene condicionado por la delimitación de los sectores R4, R6 y R10 (todos ya aprobados), así como por el límite del Sector Urbanizable R7 (en fase de desarrollo) y la Carretera N-420 que en breve se transformará en Autovía. Se trata, por tanto, de un Sector claramente delimitado en todos sus linderos y que necesariamente debe conectarse con las infraestructuras y viarios adyacentes.

Las zonas Verdes y el Uso Dotacional se han colocado siguiendo las indicaciones del Ayuntamiento de Poblete, ya que pretende crear una gran manzana destinada a estos usos. También, se incorpora como zona verde parte del "eje verde" que discurrirá en paralelo a la N-420 y vía de servicio de la futura autovía.

En cuanto al viario, se ha conectado con las calles ya definidas del Sector R4 y de los Sectores R6 y R10, evitando así fondos de saco y que la circulación dentro de todos estos sectores sea la adecuada.

Se ha respetado la rotonda existente en la zona de conexión con la vía de Servicio, ya que también se respeta en el Proyecto de la Autovía, resolviéndose la conexión del sector R11 con ella. Esta solución ha sido revisada por los técnicos del MOPU.

Además, se da la circunstancia de que transita por la N-420 y por la citada rotonda una Vía Pecuaria. Esto nos condiciona el Lindero "Este" de nuestro sector, creándose una linde en curva de 106,30 metros de radio que se une a la alineación recta procedente del sector r4 (a 36 metros del borde la n-420) y la intersección con una paralela a 3 metros del borde de la vía de servicio y 36 metros del centro de la rotonda existente.

A modo de resumen, el criterio de deslinde la vía Pecuaria y vía de Servicio de la Autovía es el siguiente (Ver Plano 02):

- Tramo Recto (continuación del Sector R4): 36 metros desde el Borde la Carretera N-420.
- Tramo Curvo: Radio de 106,30 metros.
- Tramo de vía de Servicio de la Autovía: 3 metros desde el Borde de la Vía de Servicio.
- Distancia al centro de la Rotonda Existente: 36 metros.

Las calles están dispuestas de modo que no se creen nunca fondos de saco y a la vez permitan el crecimiento de las mismas (solución en anillo), y se conectan con los viarios ya definidos y aprobados en Suelo Urbano.

Las Manzanas de Uso Residencial tienen una edificabilidad de 0,7 m²t/m²s.

La Manzana Dotacional tiene una edificabilidad de 1,00m²t/m²s.

Las Zonas Verdes se han centrado en una manzana junto con la zona Dotacional para crear esa gran manzana pública ya descrita anteriormente y junto a la rotonda para la zona de protección.

SECTOR UBANIZABLE "R11"

SUPERF. TOTAL	29,105.04 M ²					
Nº VIVIENDAS MÁXIMAS	73 uds					
DENSIDAD	25.00 VIV/HA					
EDIF. BRUTA	0.40 M ² t/M ² s					
EDIF. NETA	11,642.02 M ² t					
EDIFICABILIDAD	0.70 M ² t/M ² s					
	SUPERFICIE	EXCESO	%	M ² CESIONES	COEF. EDIF.	EDIF.BRUTA
	M ²	CESION	SOBRE EL TOTAL	LOTAU 03	NETO M ² t/M ² s	M ² t/M ² s
ZONAS VERDES Sistema local	2,910.50	0.00	10.00	2,910.50	0.00	0.00
ZONA VERDE 1	1,066.89					
ZONA VERDE 2	1,843.61					
USO DOTACIONAL	2,328.40	0.00	8.00	2,328.40	1.00	2,328.40
DOTACIONAL	2,328.40					
USO RESIDENCIAL	16,632.11		57.15		0.70	11,642.02
PARCELA-1	5,159.62				0.70	3,611.59
PARCELA-2	5,631.50				0.70	3,941.89
PARCELA-3	273.95				0.70	191.76
PARCELA-4	471.88				0.70	330.30
PARCELA-5	530.96				0.70	371.66
PARCELA-6	3,400.00				0.70	2,379.91
PARCELA-7	1,164.20				0.70	814.91
PARCELA DE SERVICIOS (ZS)	24.42		0.08		0.00000	0.00
VIARIO	7,209.61		24.77			
TOTAL	29,105.04		100.00			11,642.02
PLAZAS DE APARCAMIENTO MÍNIMAS SEGÚN LOTAU				87 plazas		

3.3.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.

A) ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las normas de urbanización contenidas en este capítulo, serán de aplicación en todos los proyectos de ejecución material para el área de la que es objeto el Plan Parcial, y en lo no contenido en este documento se estará a lo dispuesto en las normas de urbanización contenidas en las NN.SS. de POBLETE.

B) CONDICIONES DE TRAZADO DE LA RED VIARIA.

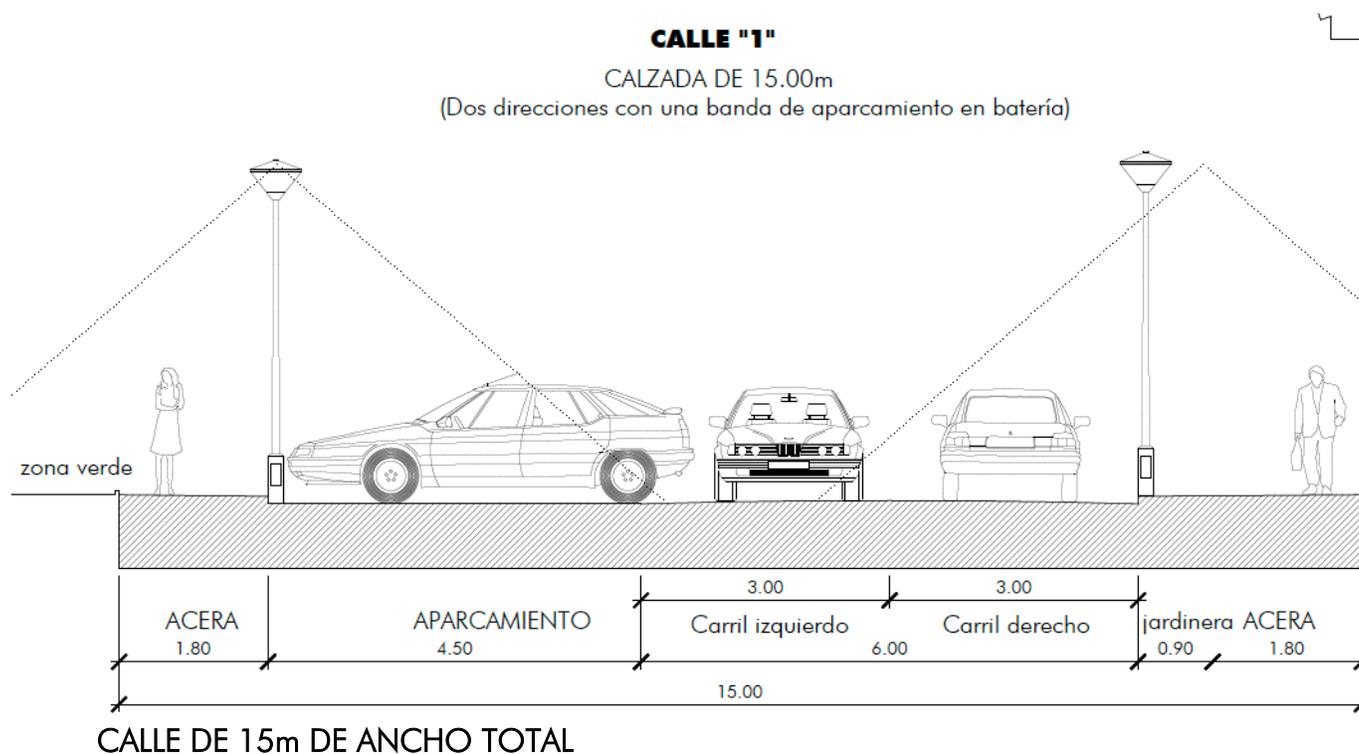
Se ha planteado una disposición en anillo dejando Manzanas totalmente rodeada por el viario. Se ha conectado el viario con las calles procedentes del Suelo Urbano y la ejecución de los Sectores colindantes. También se da salida para posibles ampliaciones.

La rasante de las vías nuevas se adaptará a la topografía del terreno, evitando el movimiento de tierras y en las vías existentes la rasante será la actual.

C) CONDICIONES DEL VIARIO RODADO.

Se distinguen varios tipos de vía:

- Vía de Dos sentidos de circulación:



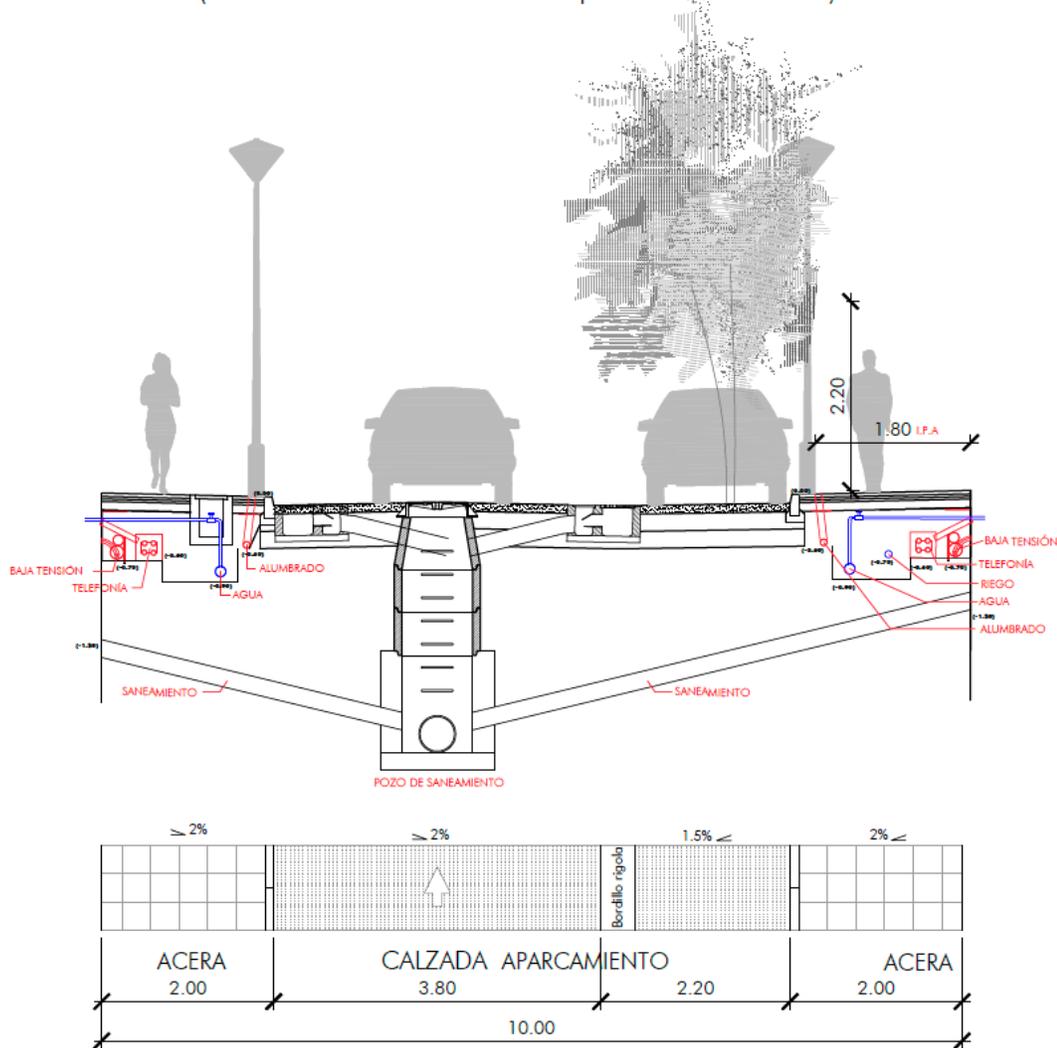
Calzada mínima : 6 metros.(carril izquierdo de 3m y carril derecho de 3m).
Acera mínima a ambos lados: 1,8 metros. En el lado izquierdo con jardinera de 90cm.
Banda de Aparcamiento de 4,5 metros en batería a un lado.

- Vía de Un sentido de circulación:

CALLES "2, 3, 4 y 5"

CALZADA DE 10.00m

(Una dirección con una banda de aparcamiento en cordón)



CALLE DE 10m DE ANCHO TOTAL

Calzada mínima : 3,80 metros
Acera mínima a ambos lados: 2,00 metros.
Banda de Aparcamiento de 2,20 metros en un lado en cordón.

D) CONDICIONES DE VIARIO PEATONAL.

Anchura mínima: 1,8 metros

Anchura máxima: 3 metros

Cerramientos laterales no inferiores a 1,8 metros.

E) CONDICIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Se prevé la conexión directa a la Red de POBLETE a través de la Calle N°4, donde se puede realizar la Acometida del Sector. Se plantea una malla tipo con los condicionantes que establece la normativa vigente al respecto:

- Separación de válvulas de seccionamiento:.....150 viv.
- Bocas de incendio. Hidrantes.....Separación:.....200 m. (2 en la Urb.)
- Bocas de riego. Hidrantes.....Separación:.....2 en el centro de la urbanización.
- Presiones límite:.....2...6.0 kg/cm²
- Velocidades.....0.6..1.5 m/s.
- Diámetros mínimos. Arterias de conducción:.....63 mm en PVC.
- Caudal mínimo. Arterias de conducción:.....8...10 l/s.

Se dimensionará la red por el método de aproximación y tanteo. Método de Cross, que consiste en convertir la red mallada en ramificada encontrando una sección para la cual las pérdidas de carga AH por cualquiera de los recorridos sean semejante, menor o igual al 10%.

F) CONDICIONES DEL SANEAMIENTO.

Se prevé la conexión directa a la Red de POBLETE a través del Sector R4 ya ejecutado.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-11 DE POBLETE. SEP. 2024

Agente Urbanizador: "LEMON HOMES PROJETS S.L."
Situación: SECTOR R-11. POBLETE (CIUDAD REAL).

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
POBLETE 03/JULIO/2025

LA SECRETARIA DEL Ayto. DE POBLETE

DISPOSICION FINAL.

Con la Presente Memoria y Planos, se considera suficientemente detallado la Modificación Puntual N°1 del Plan Parcial del P.A.U. del Sector R11 de POBLETE.

CIUDAD REAL, OCTUBRE DE 2024

EL ARQUITECTO



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

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-11 DE POBLETE. SEP. 2024

Agente Urbanizador: "LEMON HOMES PROJETS S.L."
Situación: SECTOR R-11. POBLETE (CIUDAD REAL).

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
POBLETE 03/JULIO/2025

LA SECRETARIA DEL Ayto. DE POBLETE

NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS DEL SECTOR "R11".

FECHA: SEPTIEMBRE DE 2024

LEMON HOMES PROJECTS S.L.

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

⇒ **NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS DEL SECTOR R1.**

- **1.- Introducción.**
- **2.- Calculo Del Aprovechamiento Tipo y Distribución De Superficies Y Usos Del Sector R1.**
- **3.- Resumen De Los Cálculos y Adjudicación Por Manzanas.**
- **4.- Ordenanzas.**
 - **4.1.- Parcelaciones.**
 - **4.2.- Normas De Edificación.**
 - **4.2.1.- Condiciones Técnicas De Las Obras Con Relación a La Vía Pública.**
 - **4.2.2.- Condiciones Higiénicas de la Edificación.**
 - **4.2.3.- Condiciones Estéticas:**
 - **4.2.4.- Tratamiento y Uso de los Espacios No Edificados.**
 - **4.3.- Ordenanza de las Manzanas 1,2 ,3, 4, 5, 6 y 7.**
 - **4.4.- Ordenanza de la Manzana Dotacional .**

NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS DEL SECTOR R11.

1.- INTRODUCCIÓN.

La presente Modificación de las Ordenanzas de Edificación del Sector R11 tiene por objeto actualizar los siguientes parámetros:

- Se unifica la edificabilidad neta de cada una de las manzanas residenciales del Sector, dejándolas todas con 0,70m²/m²s. En ningún caso se supera la edificabilidad máxima del Sector que ya tenía asignada. Se aportan los cálculos justificativos.
- Se han eliminado los Usos de Vivienda Plurifamiliar en Bloque en las Manzanas 4, 6 y 7, dejando todas las manzanas del Sector R11 iguales, permitiendo el Uso Residencial Unifamiliar Adosado, Pareado o Aislado.
- Se autoriza como Usos Compatibles el Uso Terciario y el Dotacional según lo especificado en el Anexo I del Reglamento de Planeamiento de Castilla la Mancha.
- Se actualizan los retranqueos mínimos a linderos en las diferentes manzanas.

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

En consecuencia, las ordenanzas que se dictan en este capítulo, prevalecerán las vigentes en las Normas Subsidiarias en cuanto contradigan lo que en ellas se especifica. El resto de las establecidas en las N.N.S.S. de Poblete permanecerán en vigor y regularán las determinaciones no contempladas en estas ordenanzas particulares.

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

2.- COMPARATIVO ORDENANZAS DEL SECTOR R11 2008-2024.

COMPARATIVO DE ORDENANZAS DEL SECTOR R11. 2008 vs 2024						
	USO MAYORITARIO		USOS COMPATIBLES		EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA	
	2008	2024	2008	2024	2008	2024
MANZANAS 1, 2, 3 y 5	Unifamiliar Adosada, Pareada o Aislada	Unifamiliar Adosada, Pareada o Aislada	Residencial Plurifamiliar y Dotacional Privado	Residencial Unifamiliar, Terciario y Dotacional Privado	M1: 0,48 m2t/m2s	M1: 0,70 m2t/m2s
					M2: 0,48 m2t/m2s	M2: 0,70 m2t/m2s
					M3: 0,30 m2t/m2s	M3: 0,70 m2t/m2s
MANZANAS 4, 6 y 7	Unifamiliar Adosada, Pareada, Aislada, Plurifamiliar en bloque y comercial.	Unifamiliar Adosada, Pareada o Aislada	Residencial Plurifamiliar y Dotacional Privado	Residencial Unifamiliar, Terciario y Dotacional Privado	M5: 0,48 m2t/m2s	M5: 0,70 m2t/m2s
					M4: 1,00 m2t/m2s	M4: 0,70 m2t/m2s
					M6: 1,31689 m2t/m2s	M6: 0,70 m2t/m2s
DOTACIONAL	Dotacional Público	Dotacional Público	Según NN.SS de Poblete	Según NN.SS de Poblete	1,00 m2t/m2s	1,00 m2t/m2s
	OCUPACIÓN MÁXIMA		RETRANQUEO A FACHADA PRINCIPAL		RETRANQUEO A LINDERO TRASERO	
	2008	2024	2008	2024	2008	2024
MANZANAS 1, 2, 3 y 5	100% dentro de alineaciones interiores	100% dentro de alineaciones interiores	2 m.	Según plano de Alineaciones de las Ordenanzas. Mínimo 1,50 m con zonas a 0 m.	3 m en Planta Baja	0 m en Planta Baja
			Garajes a 0 m en un máximo del 50% de la longitud de la parcela.	Garajes a 0 m en un máximo del 50% de la longitud de la parcela.	3 m en Planta Primera	3 m en Planta Primera
MANZANAS 4, 6 y 7	100% dentro de alineaciones interiores	100% dentro de alineaciones interiores	0 m.	Según plano de Alineaciones de las Ordenanzas. Mínimo 1,50 m con zonas a 0 m.	0 m en Planta Baja	0 m en Planta Baja
				Garajes a 0 m en un máximo del 50% de la longitud de la parcela.	Garajes a 0 m en un máximo del 50% de la longitud de la parcela.	0 m en Planta Primera
DOTACIONAL	100% dentro de alineaciones interiores	100% dentro de alineaciones interiores	No se establece ninguna limitación.	No se establece ninguna limitación.	3 m.	3 m.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-11 DE POBLETE. SEP. 2024

Agente Urbanizador: "LEMON HOMES PROJETS S.L."
Situación: SECTOR R-11. POBLETE (CIUDAD REAL).

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
POBLETE 03/JULIO/2025
LA SECRETARIA DEL Ayto. DE POBLETE

	RETRANQUEO A LINDERO LATERAL		FONDO MÁXIMO EDIFICABLE		ALTURA MÁXIMA	
	2008	2024	2008	2024	2008	2024
MANZANAS 1, 2, 3 y 5	1,50 m en Viviendas Pareadas o Aisladas.	0 m en viviendas Adosadas 1,50 metros en las viviendas pareadas o aisladas. 3 m en caso de querer abrir ventanas al lateral retranqueado, salvo proyectos unitarios de varias parcelas.	No se fija Fondo Máximo Edificable	No se fija Fondo Máximo Edificable	2 Plantas. 7,70 m.	2 Plantas. 7,70 m.
MANZANAS 4, 6 y 7	0 m.	0 m en viviendas Adosadas 1,50 metros en las viviendas pareadas o aisladas. 3 m en caso de querer abrir ventanas al lateral retranqueado, salvo proyectos unitarios de varias parcelas.	25 m 100% de ocupación si el uso es distinto al Residencial	No se fija Fondo Máximo Edificable	2 Plantas. 7,70 m.	2 Plantas. 7,70 m.
DOTACIONAL	0 m.	0 m.	No se fija Fondo Máximo Edificable	No se fija Fondo Máximo Edificable	2 Plantas. 7,70 m.	2 Plantas. 7,70 m.
	EDIFICABILIDAD TOTAL SECTOR R11		Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS		RESTO DE PARÁMETROS	
PARÁMETROS GENERALES	2008	2024	2008	2024	2008	2024
	11.642,02 m2t	11.642,02 m2t	73	73	Se mantienen	Se mantienen

3.- CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO Y DISTRIBUCION DE SUPERFICIES Y USOS DEL SECTOR R11.

Se establece como una Única Área de Reparto, con un aprovechamiento ya definido en las N.N.S.S de Poblete, es decir, de 0,40 m²t/m²s, medido sobre la superficie real del terreno.

El cálculo del Aprovechamiento Tipo (At) debe realizarse sobre los requisitos que la LOTAU establece.

El Artículo 71-2 del TRLOTAU establece que, para calcular el Aprovechamiento Tipo, se dividirá el Aprovechamiento Urbanístico Total del Área de Reparto entre la Superficie de ésta, excluida la de terreno Dotacional público existente ya afectado a su destino. Además, el artículo 70 establece que las áreas de reparto en suelo urbanizable debe comprender, como mínimo, un sector completo, y por lo tanto, nuestra área de reparto será la superficie total del sector R11 ampliado (29.105,04 m²s).

En nuestro sector R11 No existe zonas de ámbito Dotacional público afectado a su destino, por lo que para el cálculo del Aprovechamiento Tipo la superficie de cálculo vuelve a ser de 29.105,04 m²s.

El Aprovechamiento Lucrativo Total del Sector R11 viene dado por la Edificabilidad Máxima que se establece (0,40 m²t/m²s), es decir:

$$29.105,04 \text{ m}^2\text{s} * 0,40 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 11.642,02 \text{ m}^2\text{t}.$$

Los Usos y Tipologías edificatorias previstas son:

Unifamiliar Aislada, Pareada o Adosada (libre): 11.642,02 m²t.

En Poblete no hay una gran divergencia de Precios entre el Unifamiliar Libre y de Vivienda Protegida. No obstante, al no haber obligación de realizar vivienda protegida no hace falta definir un coeficiente de homogeneización entre ambas tipologías, de acuerdo con lo señalado en el Reglamento de Planeamiento vigente.

El aprovechamiento tipo, con los coeficientes de ponderación establecidos, será el resultado de dividir, el sumatorio del techo de edificabilidad de uso Unifamiliar libre multiplicado por su respectivo coeficiente de ponderación, entre la superficie total del sector.

Por lo tanto el Aprovechamiento Tipo será:

$$**1 \text{ m}^2\text{t} * 1,00 = 11.642,02 \text{ unidades de actuación}**$$

Al ser la superficie total del sector R11 de 29.105,04 m²s, tenemos:

11.642,02 m²s / 29.105,04 m²s = 0,40 unidades de actuación/m² actuación.

ZONAS VERDES:

SISTEMA LOCAL:

El TRLOTAU establece que cuando la edificabilidad neta del sector sea inferior a 6.000 m²t/hectárea, las Zonas Verdes sean el 10% de la Superficie Bruta del Sector. Por lo tanto:

29.104,04 m²s * 10% = 2.910,50 m²s.

REPARTIDO EN DOS MANZANAS DE 1.066,89m²s Y 1.843,61m²s respectivamente. PARA ZONA VERDE (SISTEMA LOCAL), POR LO QUE SE CUMPLE CON LO ESTABLECIDO EN EL TRLOTAU Y EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

SISTEMA GENERAL:

Por otro lado, se ha establecido como zonas verdes en sistema general 1.000 m² por cada 200 habitantes (cuando el municipio es mayor de 10.000 habitantes), es decir, 5 m²s por cada habitante que se vaya a establecer en esta zona (Art.19.5.a del reglamento de planeamiento).

Como Poblete tiene menos de 10.000 habitantes (y menos de 2000), NO HACE FALTA REALIZAR CESIONES DE ZONAS VERDES EN SISTEMA GENERAL).

DOTACIONAL:

En primer lugar, se calculará los metros cuadrados de suelo destinados a suelo Dotacional, que como el TRLOTAU establece, se le adjudica una edificabilidad de 1 m²t/m²s, por lo que coincide las superficies de suelo con la edificabilidad de la parcela. Para el cálculo de lo que corresponde, el TRLOTAU establece que se destinará a Uso Dotacional 20 m² de suelo (y por lo tanto de edificabilidad) por cada 100 m² de techo edificatorio. Por lo tanto, de Uso Dotacional queda:

29.105,04 m²t * 0,20 m²t = 2.328,40 m²t y m²s.

APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
POBLETE 03/JULIO/2025

LA SECRETARIA DEL Ayto. DE POBLETE

ESTE PLAN PARCIAL HA PREVISTO UN TOTAL DE 2.328,40 m2s PARA DOTACIONAL PÚBLICO, POR LO QUE SE CUMPLE CON LO ESTABLECIDO EN EL TRLOTAUY EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

RESIDENCIAL:

El Aprovechamiento Lucrativo del Sector R11 viene del producto de la Superficie Bruta del Sector y el Aprovechamiento Tipo. Por lo tanto:

29.105,04 m2s * 0,40 m2t/m2s = 11.642,02 m2t.

- Manzana 1	5.159,62m2s x 0,70 m2t/m2s =	3.611,59m2t
- Manzana 2	5.631,50m2s x 0,70 m2t/m2s =	3.941,89m2t
- Manzana 3	273,95m2s x 0,70 m2t/m2s =	191,76m2t
- Manzana 4	471,88m2s x 0,70 m2t/m2s =	330,30m2t
- Manzana 5	530,96m2s x 0,70 m2t/m2s =	371,66m2t
- Manzana 6	4.477,43m2s x 0,70 m2t/m2s =	2.379,91m2t
- Manzana 7	1.164,20m2s x 0,70 m2t/m2s =	814,91m2t

TOTAL 11.642,02 m2t

Como se puede comprobar, la suma parcial de la edificabilidad de cada Manzana no supera el total del Sector R11, luego CUMPLE.

DENSIDAD MAXIMA:

Se establece una Densidad Máxima de 25 Viviendas por Hectárea o Unidades Residenciales. Por lo tanto, en el Sector R11 habrá un máximo de 73 viviendas, lo que se reflejará en el Proyecto de Reparcelación.

(29.105,04 m2s / 10.000 m2s) * 25 Viv/ha= 73 Unidades Residenciales.

Agente Urbanizador: "LEMON HOMES PROJETS S.L."
Situación: SECTOR R-11. POBLETE (CIUDAD REAL).

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
POBLETE 03/JULIO/2025

LA SECRETARIA DEL Ayto. DE POBLETE

4.- RESUMEN DE LOS CALCULOS Y ADJUDICACION POR MANZANAS.

A continuación, se expone un cuadro con las características de las Manzanas, superficies, edificabilidad, uso, así como un resumen de los cálculos de los aprovechamientos del sector R11.

SECTOR UBANIZABLE "R11"						
SUPERF. TOTAL	29,105.04 M²					
N° VIVIENDAS MÁXIMAS	73 uds					
DENSIDAD	25.00 VIV/HA					
EDIF. BRUTA	0.40 M² t/M²s					
EDIF. NETA	11,642.02 M² t					
EDIFICABILIDAD	0.70 M² t/M²s					
	SUPERFICIE	EXCESO	%	M ² CESIONES	COEF. EDIF.	EDIF. BRUTA
	M ²	CESION	SOBRE EL TOTAL	LOTAU 03	NETO M ² t/M ² s	M ² t/M ² s
ZONAS VERDES Sistema local	2,910.50	0.00	10.00	2,910.50	0.00	0.00
ZONA VERDE 1	1,066.89					
ZONA VERDE 2	1,843.61					
USO DOTACIONAL	2,328.40	0.00	8.00	2,328.40	1.00	2,328.40
DOTACIONAL	2,328.40					
USO RESIDENCIAL	16,632.11		57.15		0.70	11,642.02
PARCELA-1	5,159.62				0.70	3,611.59
PARCELA-2	5,631.50				0.70	3,941.89
PARCELA-3	273.95				0.70	191.76
PARCELA-4	471.88				0.70	330.30
PARCELA-5	530.96				0.70	371.66
PARCELA-6	3,400.00				0.70	2,379.91
PARCELA-7	1,164.20				0.70	814.91
PARCELA DE SERVICIOS (ZS)	24.42		0.08		0.00000	0.00
VIARIO	7,209.61		24.77			
TOTAL	29,105.04		100.00			11,642.02
PLAZAS DE APARCAMIENTO MÍNIMAS SEGÚN LOTAU				87 plazas		

5.- ORDENANZAS.

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

5.1.- PARCELACIONES.

A los efectos de Parcelación se considerarán parcelas mínimas:

Para Uso Residencial Unifamiliar: Podrán realizarse operaciones de Agrupación, Segregación y División, siempre que en dichas operaciones no den como resultado parcelas inferiores a 150 m²s y un ancho mínimo de fachada de 8 metros. Deberán mantenerse los retranqueos que se establezcan en cada manzana, pudiéndose eliminar los retranqueos laterales.

Para Uso Dotacional, siempre que sean de uso y dominio público podrán establecerse las segregaciones que el Ayuntamiento estime convenientes.

5.1.2.- NORMAS DE EDIFICACION.

5.2.1.- Condiciones Técnicas de las Obras con relación a la Vía Pública.

En lo relacionado con este punto, el Plan Parcial se remite a lo establecido en las Normas Subsidiarias de Poblete.

5.2.2.- Condiciones Higiénicas de la Edificación:

Las condiciones higiénicas de las edificaciones se ajustarán a la legislación vigente y a lo indicado en las N.N.S.S. de Poblete.

5.2.3.- Condiciones Estéticas:

Las construcciones que se realicen por encima de la altura máxima permitida, tales como chimeneas, casetones de escaleras, casetones de ascensores, etc., habrán de diseñarse conjuntamente con las fachadas, de modo que materiales, proporciones y otros aspectos, resulten armónicos con el resto del edificio.

Los cerramientos de parcela que puedan establecerse en las zonas no ocupadas por la edificación, deberán estar definidos en los Proyectos Arquitectónicos con las siguientes características:

- La altura máxima será de 2,50 metros.
- Se alternarán huecos cerrados con rejas ornamentales.

- Se prohíben expresamente los elementos disuasorios peligrosos, cristales rotos, electrificación de rejas, salientes en punta hacia el espacio exterior urbano.
- El barrido de Puertas y Cancelas no invadirá el espacio público.

En los casos en los que no se haga cerramiento de parcela dando frente al viario público, el proyecto arquitectónico deberá distinguir adecuadamente la separación entre el espacio público y el privado.

5.2.4.- Tratamiento y Uso de los Espacios No Edificados.

El Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes permitirá usos compatibles como los destinados a servicios de mantenimiento del sector y del sistema viario colindante, los destinados a juegos infantiles, Kioscos, Piscinas de las Edificaciones en Bloque y cuantos otros análogos a estos sean necesarios para el mejor funcionamiento de la zona. También se incluyen las Pistas Deportivas descubiertas que no necesiten edificaciones de apoyo y usos deportivos con esas características, sendas y recorridos peatonales.

En los Espacios Libres de Titularidad Privada, la regulación de los Usos será análoga a la expuesta en el párrafo anterior, si bien los hipotéticos servicios ubicados en ellas, serán los vinculados al funcionamiento de la vivienda y/o edificio.

El Proyecto de Urbanización podrá establecer para las zonas de espacios libre públicos diferentes texturas y materiales en algunas zonas específicas al objeto de diferenciarlas del resto.

5.3.- ORDENANZA DE LAS MANZANAS 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7.

Tipología de predominante: Unifamiliar Adosada, Pareada o Aislada.

a.- Condiciones de uso:

El uso predominante será el de residencial unifamiliar:

Las compatibilidades de uso serán las establecidas en este Plan Parcial y por defecto las que establece las N.N.S.S de Poblete (en concreto el Residencial Unifamiliar, el Terciario y Dotacional Privado), caso de contradicción prevalecerá lo fijado en este documento.

En general, existe plena compatibilidad de usos sin limitación en cuanto a su situación dentro de la parcela o de la edificación, siendo permitidos todos los usos posibles, salvo los que la legislación sectorial correspondiente no permita instalarlos en las parcelas o edificaciones del presente Plan Parcial.

Será obligatorio disponer de una Plaza de Aparcamiento por cada vivienda y para el uso Dotacional privado una plaza por cada 100 m² construidos de zona de uso público. Estas plazas deberán crearse en el interior de las parcelas, pudiendo ser cubiertas o no.

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

b.- Condiciones de aprovechamiento:

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

b.1.- Alineaciones exteriores y retranqueos:

A los efectos de establecer la separación de las fachadas de los edificios respecto de estas alineaciones nos referiremos a continuación a cada una de las tres fachadas que puede estar en contacto con la calle, con el fondo y con el lateral, diferenciándolas según su dimensión. Hablaremos por tanto de fachada, fondo y lateral, para referirnos a estos tres retranqueos con respecto a los límites de la parcela.

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

El garaje podrá adosarse al límite de parcela, formando un volumen avanzado sobre el resto de la edificación en los siguientes apartados.

b.1.1.- Retranqueo mínimo en la fachada principal:

Se establece en un mínimo de 1,50 metros, existiendo zonas donde el retranqueo puede ser de 0,00 metros. Ver Plano de Alineaciones y Retranqueos adjunto a las presentes Ordenanzas.

La planta baja de la edificación, y solamente para uso de garaje aparcamiento de la vivienda, podrá avanzar hasta el límite de parcela sin retranquearse de la misma, ocupando como máximo el 50% de la longitud de la parcela.

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

Sobre el retranqueo mínimo se permite que haya un vuelo de 1m de ancho en Planta Primera.

b.1.2.- Retranqueo mínimo al lindero trasero:

En planta baja no se estable retranqueo a lindero trasero (también denominado posterior) siempre que se trate de construcciones en Planta Baja.

En caso de querer construir una planta primera, se establece un retranqueo mínimo de 3,00 metros.

b.1.3.- Retranqueo mínimo al lindero lateral:

En viviendas adosadas no se establece retranqueo lateral.

Se establece en 1,50 metros en las viviendas pareadas o aisladas.

En caso de querer abrir ventanas al lateral retranqueado, ésta deberá estar separada al menos 3m del lindero de forma que se pueda inscribir un círculo de 3m de diámetro.

No obstante, en los casos de proyectos unitarios de varias viviendas, o bien en los casos en los que ya exista una vivienda colindante retranqueada 1,50m, se podrá justificar la inscripción del círculo de 3m entre las 2 viviendas.

b.2.- Altura:

La altura será de dos plantas, con una altura máxima de 7,70 metros, medidos a la cara inferior del forjado de cubierta.

La altura libre mínima de la vivienda 2,50 metros de suelo a techo acabado salvo en las cocinas, baños, pasillos y distribuidores donde la altura mínima será de 2,25 metros. En cualquier caso, estas alturas mínimas no serán de aplicación en los Bajocubiertas.

La altura máxima desde la rasante a la parte baja de la cornisa o alero será de 7,70 metros.

El sótano podrá sobresalir de la rasante hasta 1 metro (medido a la cara inferior del forjado) sin computar edificabilidad, contando hasta la cara inferior del forjado de suelo de planta baja de tal forma que no se supere la altura máxima en metros. La altura mínima del sótano será de 2,50 metros.

Se autoriza el Uso del Bajocubierta sin computar edificabilidad, conforme a lo indicado en las Ordenanzas Generales de las Normas Subsidiarias de Poblete.

La autorización al uso residencial en planta bajo cubierta recogida en el apartado anterior supone que la citada planta deba estar vinculada a la planta inferior de modo que no existan viviendas con acceso desde la planta bajo cubierta.

Los planos de cubierta, que no podrán sobresalir por encima de un plano trazado desde el borde superior del forjado (incluyendo el alero de 60cm) de la última planta en fachadas, o garajes de fachada, o patios de manzana o espacios entre edificaciones, con una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

En los casos de bajocubierta sin paños inclinados, el volumen edificatorio del bajocubierta no podrá sobresalir de la proyección de planos inclinados especificados en el párrafo anterior.

Como excepción a lo anterior, los volúmenes edificatorios destinados exclusivamente a escaleras y ascensores pueden quedar fuera de los planos inclinados del bajocubierta.

La cumbrera más alta no podrá sobrepasar una altura total de cuatro con veinticinco metros (4,25m) sobre la parte superior del forjado de la última planta.

b.3.- Superficie edificable:

Viene definida en los cuadros de este documento así como en la ficha de cada una de las parcelas que se acompañan. La edificabilidad neta de la parcela será de 0,70 m²/m²s.

El volumen edificable se situará libremente dentro del sólido capaz que limitan las separaciones a linderos, sin sobrepasar ningún parámetro urbanístico de los que definen los aprovechamientos de cada parcela.

b.4.- Rasante:

Está definida por el plano del acerado en su intersección con el límite de cada parcela. Será el nivel oficial a efectos de las mediciones de altura.

b.5.- Ocupación:

La superficie ocupada por la proyección en planta de la edificación, por todos los conceptos, no podrá superar en cualquier caso el 100% que cada parcela tiene dentro de alineaciones interiores.

Es decir, si la edificación del garaje se realiza en el límite de parcela, esa ocupación que produce el garaje fuera de retranqueos, deberá quedar en la misma proporción libre dentro de la zona definida como edificable, por lo que nunca se superará el máximo de ocupación permitida.

b.6.- Edificabilidad:

Es la superficie máxima edificable sobre la rasante que está determinada en una edificabilidad de 0,70 m²/m²s.

Las terrazas y porches se computarán al 50% de su superficie.

Se autoriza el Uso del Bajocubierta sin computar edificabilidad, conforme a lo indicado en las Ordenanzas Generales de las Normas Subsidiarias de Poblete.

No se computará la superficie de garaje que no supere el 15% de la superficie construida de la vivienda. Es decir, una vivienda de 100m², de la superficie de garaje no computarán los primeros 15 m², computando los que excedan de 15 m². En una de 150 m², podrá llegar sin computar hasta los 22,50 m², ...

5.4.- ORDENANZA DE LA MANZANA DOTACIONAL.

Tipología de predominante: Dotacional Público.

a.- Condiciones de uso:

El uso predominante será el de Dotacional Publico.

Las compatibilidades de uso serán las establecidas en esta Plan Parcial y por defecto las que establece las N.N.S.S de Poblete, caso de contradicción prevalecerá lo fijado en este documento.

En general, existe plena compatibilidad de usos sin limitación en cuanto a su situación dentro de la parcela o de la edificación, siendo permitidos todos los usos posibles, salvo los que la legislación sectorial correspondiente no permita instalarlos en las parcelas o edificaciones del presente Plan Parcial.

Los Usos Dotacionales públicos, al no consumir Aprovechamiento Lucrativo, podrán disponer el volumen y morfología que resulten necesarios al programa funcional determinado por el Uso específico que el destino del equipamiento requiera.

b.- Condiciones de aprovechamiento:

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

b.1.- Alineaciones exteriores y retranqueos:

A los efectos de establecer la separación de las fachadas de los edificios respecto de estas alineaciones nos referiremos a continuación a cada una de las tres fachadas que puede estar en contacto con la calle, con el fondo y con el lateral, diferenciándolas según su dimensión. Hablaremos por tanto de fachada, fondo y lateral, para referirnos a estos tres retranqueos con respecto a los límites de la parcela.

b.1.1.- Retranqueos en la fachada principal:

No se establece ninguna limitación.

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

b.1.2.- Retranqueos al lindero trasero:

No se establece ninguna limitación.

b.1.3.- Retranqueos al lindero lateral:

No se establece ninguna limitación.

b.2.- Altura:

La altura será de dos plantas, con una altura máxima de 7,70 metros desde la rasante a la parte baja de la cornisa o alero

El sótano podrá sobresalir de la rasante hasta 1 metro (medido a la cara inferior del forjado) sin computar edificabilidad, contando hasta la cara inferior del forjado de suelo de planta baja de tal forma que no se supere la altura máxima en metros. La altura mínima del sótano será de 2,50 metros.

Se autoriza el Uso del Bajocubierta sin computar edificabilidad, conforme a lo indicado en las Ordenanzas Generales de las Normas Subsidiarias de Poblete.

Los planos de cubierta, que no podrán sobresalir por encima de un plano trazado desde el borde superior del forjado (incluyendo el alero) de la última planta en fachadas, patios de manzana o espacios entre edificaciones, con una inclinación máxima de cuarenta (45) grados sexagesimales.

La cumbrera más alta no podrá sobrepasar una altura total de cuatro (4,25) metros sobre la parte superior del forjado de la última planta.

b.3.- Superficie edificable:

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

La edificabilidad neta de la parcela será de **1 m²t/m²s**.

El volumen edificable se situará libremente dentro del sólido capaz que limitan las separaciones a linderos, sin sobrepasar ningún parámetro urbanístico de los que definen los aprovechamientos de cada parcela.

b.4.- Rasante:

Está definida por el plano del acerado en su intersección con el límite de cada parcela.
Será el nivel oficial a efectos de las mediciones de altura.

b.5.- Ocupación:

La superficie ocupada por la proyección en planta de la edificación, por todos los conceptos, no podrá superar en cualquier caso el 100% que cada parcela tiene dentro de alineaciones interiores.

b.6.- Edificabilidad:

Es la superficie máxima edificable sobre la rasante que está determinada en una edificabilidad de **1 m²t / m²s**.

Las terrazas y porches se computarán al 50% de su superficie.

Se autoriza el Uso del Bajocubierta sin computar edificabilidad, conforme a lo indicado en las Ordenanzas Generales de las Normas Subsidiarias de Poblete.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-11 DE POBLETE. SEP. 2024

Agente Urbanizador: "LEMON HOMES PROJETS S.L."
Situación: SECTOR R-11. POBLETE (CIUDAD REAL).

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
POBLETE 03/JULIO/2025

LA SECRETARIA DEL Ayto. DE POBLETE

DISPOSICION FINAL.

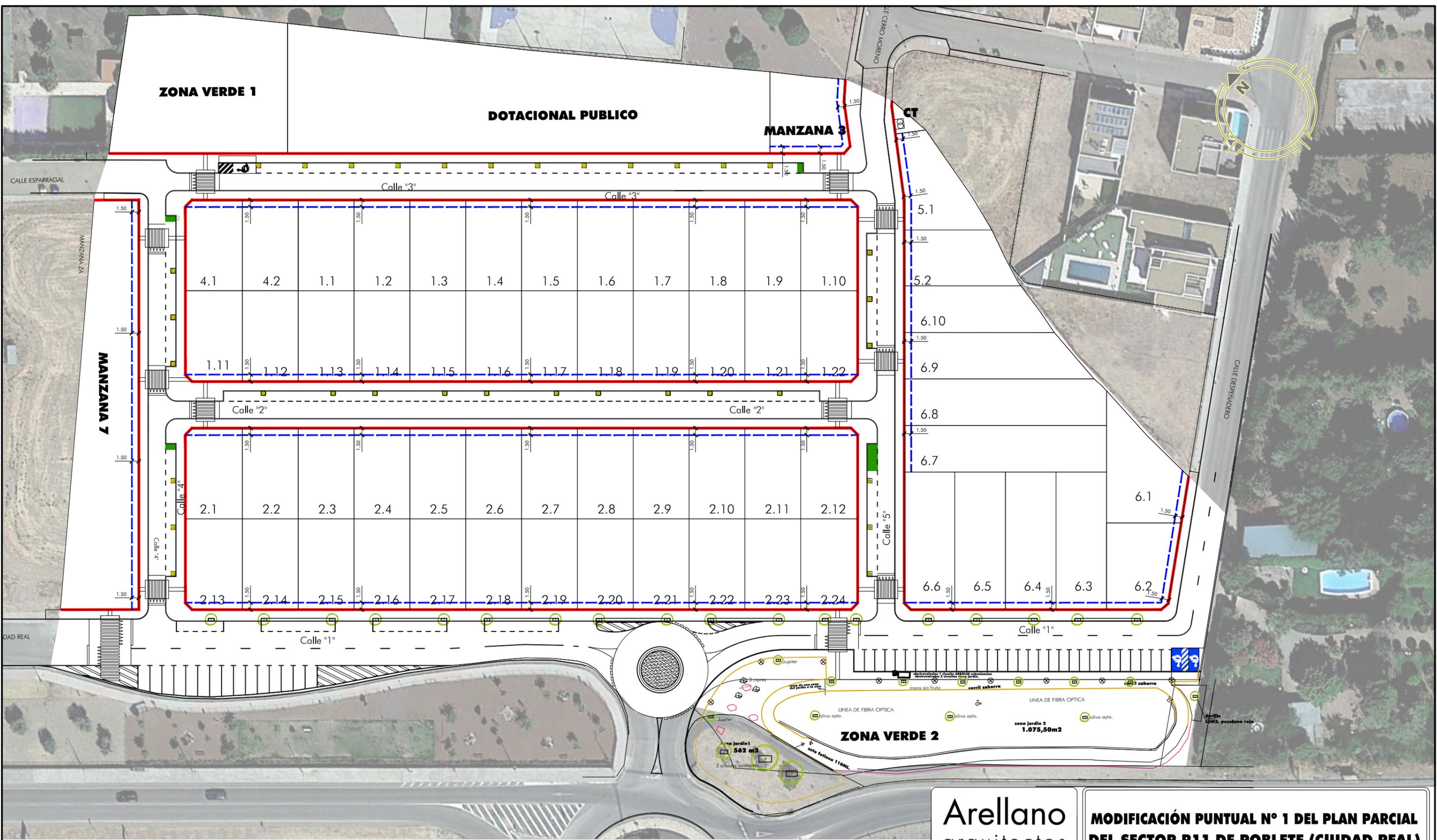
En lo no previsto en estas Normas Urbanísticas, se tomará lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Poblete.

CIUDAD REAL, OCTUBRE DE 2024

EL ARQUITECTO



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



—— **ALINEACIÓN OFICIAL**
- - - - **RETRANQUEO MÍNIMO A VIAL (1,50 ml)**

APROBADO DEFINITIVAMENTE EN POBLETE
 03/JULIO/2025

 LA SECRETARIA DEL Ayto. DE POBLETE

Arellano

arquitectos

LA PROPIEDAD

Fdo: LEMON HOMES S.L.
 EL ARQUITECTO

Alvarado

Fdo: J. JAVIER RAMIREZ DE ARELLANO RAYO

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1 DEL PLAN PARCIAL
 DEL SECTOR R11 DE POBLETE (CIUDAD REAL)

PROPIEDAD:
 LEMON HOMES S.L.

SITUACIÓN: SECTOR "R11"
 POBLETE (CIUDAD REAL)

Plano de:
ALINEACIONES Y RETRANQUEOS A VIARIO PÚBLICO

PLANO N°:
01

Ref: AN/06 MODIFICACIÓN PUNTUAL 2024

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1

ESCALA: 1/750 - A3

FECHA: **OCTUBRE 2024**