


ESTUDIO DE DETALLE:	
PARCELA 16-4-3. MANZANA 4 DEL SECTOR A-PTLL	
Propietario:	 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA DEMARCACION DE CIUDAD REAL 04.10.2007 - 200712239
Emplazamiento: Sector A-PTLL Ciudad Real (Ciudad Real)	
	Fecha: Septre-2007 VISADO Expediente: 2007/28 A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

ÍNDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	3
1. INTRODUCCIÓN. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.	4
1.1. Objeto y Situación.....	4
1.2. Promotor.....	4
1.3. Justificación y Procedencia del Estudio de Detalle.....	4
1.4. Legislación Urbanística de los Estudios de Detalle.....	4
1.5. Documentación de los Estudios de Detalle	5
2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	6
2.1. Límites, Topografía y Emplazamiento.	6
2.2. Situación Urbanística.....	6
2.3. Estructura de la Propiedad Actual.....	7
3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	8
3.1. Descripción.....	8
3.2. Justificación de la Solución Volumétrica	8
3.3. Cuadro Resumen De Usos Y Aprovechamientos.....	9
PLANOS	10



MEMORIA JUSTIFICATIVA.



1. INTRODUCCIÓN. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

1.1. OBJETO Y SITUACIÓN.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la Ordenación de Volúmenes, de acuerdo con las especificaciones del PGOU de Ciudad Real, de la Parcela 16-4-3. Manzana 4 del Sector A-PTLL:

Situación: Sector A-PTLL.
Población: Ciudad Real.
Provincia: Ciudad Real.

1.2. PROMOTOR.

Proyecto realizado por encargo de:
Promotor:
C.I.F./N.I.F.:
Domicilio Social:
Población:
Representante Legal:
Nombre:
N.I.F.:
Domicilio:
Población:

1.3. JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La Justificación del presente Estudio de Detalle responde al Cumplimiento del Artículo 11.3.4. punto 2º, del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, al proyectarse en la presente Parcela tres (3) volúmenes edificatorios y no estar estos alineados con la Alineación Oficial.

1.4. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle cumple con las determinaciones que dimanar de la vigente legislación urbanística y sectorial:

- Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de **Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha** (en adelante LOTAU).
- R.D. 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
- R.D. 304/1993, de 26 de febrero, que aprueba la **tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Reparcelaciones.**
- Ley 8/2007, de 28 de mayo, del **Suelo.**
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre **Régimen del Suelo y Valoraciones.**
 - Ley 3/1995 de Vías pecuarias
 - Ley 20/1985 de 2 de agosto, de Aguas.
 - Ley 40/1994 de 30 de diciembre del Sistema Eléctrico Nacional.



Art. 28 de la LOTAU:

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en los restantes planes municipales, debiendo comprender, **como máximo, la manzana o unidad urbana equivalente completa.**

2. Tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de:

a) Las alineaciones y las rasantes.

b) La **ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del plan correspondiente.**

3. Los Estudios de Detalle **no podrán alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico**, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento aplicable.

Podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento aplicable.

1.5. DOCUMENTACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Según establece el **Art. 75 del Reglamento de Planeamiento:**

Los Estudios de Detalle (ED) contendrán los siguientes documentos, que deberán ser elaborados en soporte tanto escrito y gráfico como informático:

1. **Memoria justificativa**, que deberá desarrollar los siguientes extremos:

a) Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan correspondiente.

b) En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle (ED), con justificación de que se mantiene el aprovechamiento urbanístico.

2. **Planos de información** relativos a:

a) La ordenación detallada (OD) del ámbito afectado según el planeamiento vigente.

b) La perspectiva de la manzana y su entorno visual.

3. **Planos de ordenación**, elaborados a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, relativos a:

a) Las determinaciones del planeamiento que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.

b) La ordenación de volúmenes en el ámbito correspondiente y su entorno.

c) La ordenación de alineaciones y rasantes en el ámbito correspondiente.



2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.1. LÍMITES, TOPOGRAFÍA Y EMPLAZAMIENTO.

EMPLAZAMIENTO:

Forma de la parcela: Asimilable a un trapezoide.

Fachada: 71,87 metros.

Límites de la Parcela:

LINDEROS	ORIENTACIÓN
Parcela 11.4.1. Manzana 4. Sector A-PTLL	NORTE
Parcelas 16.4.2 y 16.4.1. Manzana 4. Sector A-PTLL	SUR
Límite del Sector A-PTLL y Sector A-PGALL	ESTE
Vía de Acceso (Vía 2 del Plan Parcial A-PTLL)	OESTE

SUPERFICIE DE LA PARCELA, según reciente Medición: 6.968,10 m².

TOPOGRAFÍA: Terreno prácticamente horizontal, con mínimas diferencias de cota en el interior de la parcela, reflejándose en el Plano de Rasantes adjunto.

2.2. SITUACIÓN URBANÍSTICA

En el PGOU de Ciudad Real, aprobado en Mayo de 1.997, la parcela objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra en el Sector de Suelo Urbanizable denominado A-PTLL, desarrollado mediante Plan Parcial y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Ciudad Real.

El presente Estudio de Detalle no modifica ninguno de los parámetros de Ordenación, definidos en la Ficha correspondiente a ésta Parcela, del PGOU de Ciudad Real, respetando las alineaciones y delimitaciones contempladas en el Proyecto de Reparcelación.

Parámetros urbanísticos de Ordenación, según el P.G.O.U.

Parcela: 16-4-3.

Sector: A-PTLL

Número máximo de viviendas: 88.

Uso Predominante: Residencial VPO

Tipología edificatoria: BLQ-4.

Usos compatibles:

DOTACIONAL:

Automóvil: Garaje-aparcamiento y taller de automóvil en planta baja.

Administrativo: centros oficiales, oficinas comerciales, bancos, servicios profesionales y técnicos.

Comercial: comercio de uso diario y especializado y venta al por mayor en planta baja; autoservicios por secciones, galerías y centros comerciales.

Establecimientos públicos, espectáculos y actividades recreativas, como Restaurantes, cafetería...

Enseñanza: Guarderías y academias para menos de 50 alumnos.

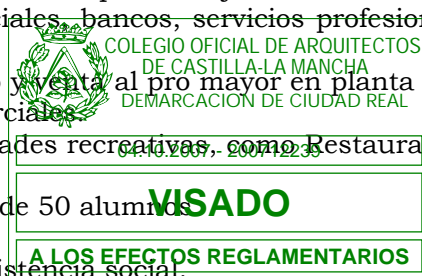
Cultural: bibliotecas y museos.

Sanitarios: clínicas, ambulatorios y centros de asistencia social.

Hospedaje: hoteles, hostales y residencias para estudiantes.

Religioso: iglesias y conventos.

Industrial: Talleres en planta baja.



FICHA URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE	Planeamiento Existente: PGOU Aprobación definitiva: 01-05-1997. Planeamiento sobre Parcela: Sector Urbanizable A-PTLL. Zonificación: SUELO URBANO Uso: Residencial. Tipología edificatoria: BLQ-4. Ancho de Calle: 20,00 metros.
-----------------------------	--

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	Suelo Urbanizable, desarrollado mediante el Plan Parcial A-PTLL.
----------------------------------	--

PARÁMETRO URBANÍSTICO	NORMATIVA
Uso del Suelo	RESIDENCIAL
Altura de Cornisa (metros)	17+3
Nº de Plantas	B+4
Ático	SI
Parcela Mínima	200 m ²
Ocupación	60 %
Edificabilidad Máxima	8.745,00 m ²
Vuelo Máximo	1,00 m
Alero Cubierta	0,60 m
Patios. Diámetro	3,00 m
Fachada Mínima	4,50 m
Separación a Linderos	5,00 o Alt. Bloque/2
Separación a Eje de Vía de Acceso	5,00 o Alt. Bloque/2
Separación entre Fachadas de Bloques	Semisuma de Alturas
Plaza de Aparcamiento	108

2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD ACTUAL.

Propietario:
C.I.F./N.I.F.:
Domicilio Social:
Población:
Representante Legal:
Nombre:
N.I.F.:
Domicilio:
Población:

3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

3.1. DESCRIPCIÓN.

El presente Estudio de Detalle trata, fundamentalmente, de establecer las rasantes en la Alineación Oficial existente, así como la Ordenación de los Volúmenes Edificatorios en el interior de la Parcela, no alineados al Vial de acceso a la misma, y que, en todo caso, se ajustarán a lo establecido en el PGOU de Ciudad Real, en cuanto a edificabilidad resultante y condiciones de la edificación, no alterando las previstas por el Planeamiento Municipal ni el Plan Parcial de Desarrollo del Sector A-PTLL.

3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN VOLUMÉTRICA

La Solución propuesta responde al Criterio de Optimización y Aprovechamiento Máximo de la Edificabilidad permitida (8.745,00 m²) por el Plan Parcial del Sector A-PTLL.

Dicha Edificabilidad, así como el número máximo de viviendas establecido en dicho Plan Parcial no se podría superar utilizando un único volumen alineado a fachada con el número máximo de plantas permitido, por lo que se ha optado a componer el conjunto como se describe a continuación:

- Tres (3) Bloques Aislados de dimensiones: 40x18 metros.
- Separación entre Bloques: En cumplimiento con las distancias descritas en el PGOU de Ciudad Real, para la tipología de Bloque BLQ-4.
- Separación entre Bloques y Linderos de Parcela y Eje de Vial de Acceso: En cumplimiento con las distancias permitidas en el PGOU de Ciudad Real para esta tipología.

El Criterio general seguido para componer la Volumetría propuesta de los Bloques ha sido el de Configurar Espacios Urbanos internos y de uso privativo en el conjunto de la Parcela, originando una Ocupación edificatoria (30,08%) muy inferior a la permitida por el PGOU (60%).



3.3. CUADRO RESUMEN DE USOS Y APROVECHAMIENTOS

A continuación se expone un Cuadro-Resumen comparativo de los parámetros Urbanísticos aplicables, según el PGOU de Ciudad Real y los contemplados en el presente estudio de detalle, comprobándose que no se supera ningún parámetro de Edificabilidad, Ocupación, y resto de parámetros Urbanísticos aplicables.

PARÁMETRO URBANÍSTICO	NORMATIVA	ESTUDIO DETALLE
Uso del Suelo	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
Altura de Cornisa (metros)	17+3	15
Nº de Plantas	B+4	B+4
Ático	SI	NO
Parcela Mínima	200 m ²	6.968,10 m²
Ocupación	60 %	30,08 %
Edificabilidad Máxima	8.745,00 m ²	8.745,00 m²
Vuelo Máximo	1,00 m	1,00 m
Alero Cubierta	0,60 m	0,40 m
Patios. Diámetro	3,00 m	4,00 m
Fachada Mínima	4,50 m	1,87 m
Separación a Linderos	5,00 o Alt. Bloque/2	Superior
Separación a Eje de Vía de Acceso	5,00 o Alt. Bloque/2	Superior
Separación entre Fachadas de Bloques	Semisuma de Alturas	Superior

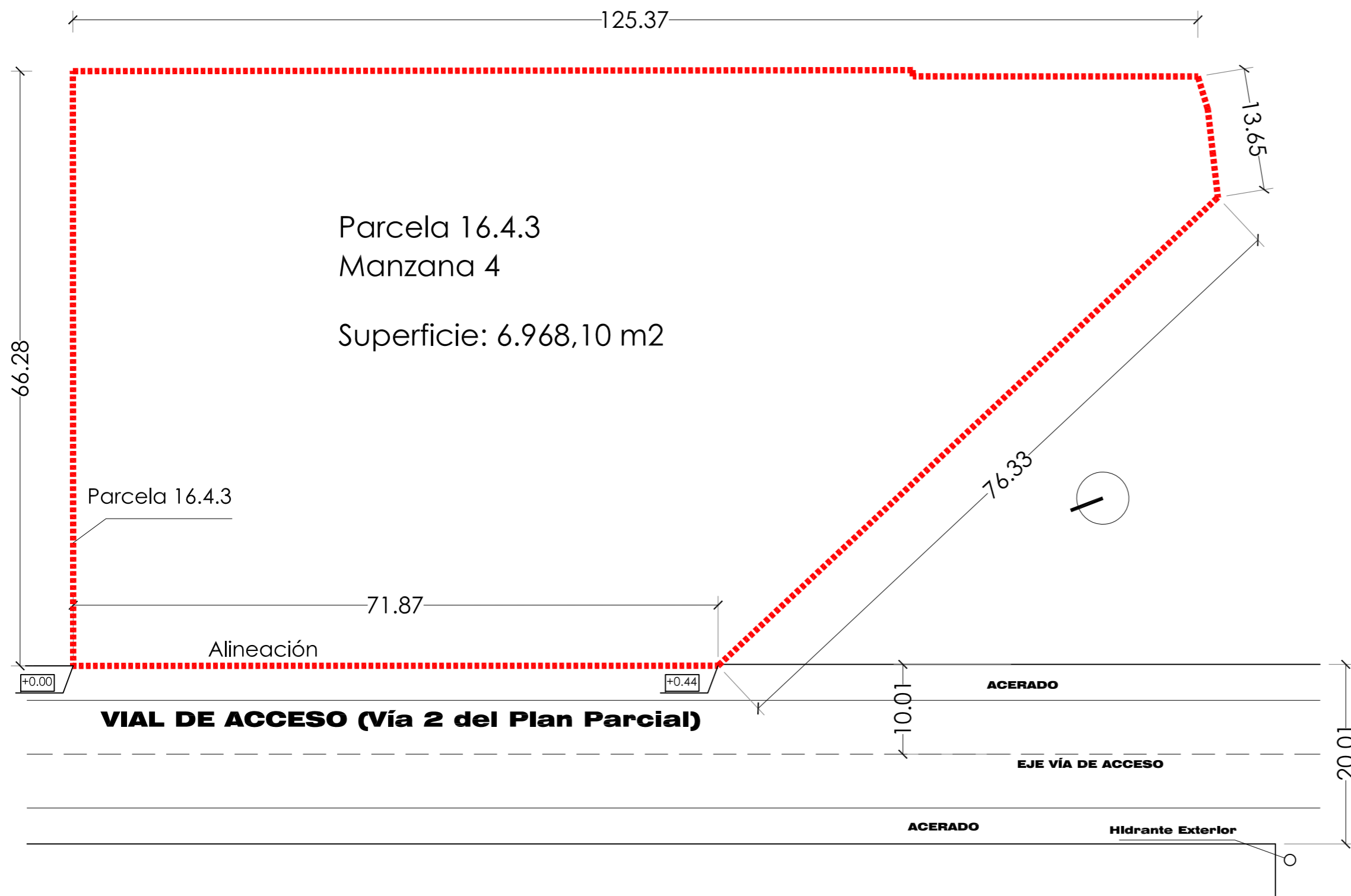
Tal y como se justifica en el anterior cuadro, **la propuesta de detalle cumple con los parámetros volumétricos y de edificabilidad del PGOU de Ciudad Real.**

Con la documentación redactada, y los planos adjuntos, siendo documentos inseparables del presente Estudio de Detalle, se considera completada la redacción del presente Documento.

En Ciudad Real, a Septiembre de 2007.

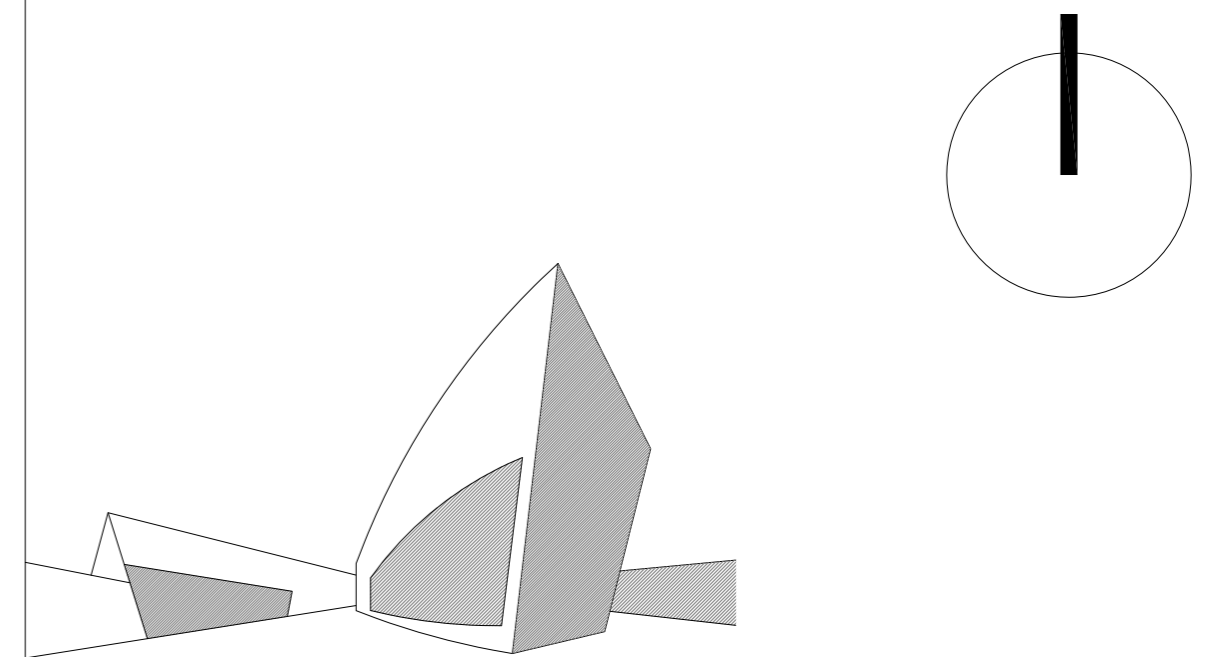
PLANOS





Parcela 16.4.3

SITUACIÓN.



ESTUDIO DE DETALLE:

**PARCELA 16.4.3. MANZANA 4
DEL SECTOR A-PTLL**

EMPLAZAMIENTO
SECTOR A-PTLL
CIUDAD REAL

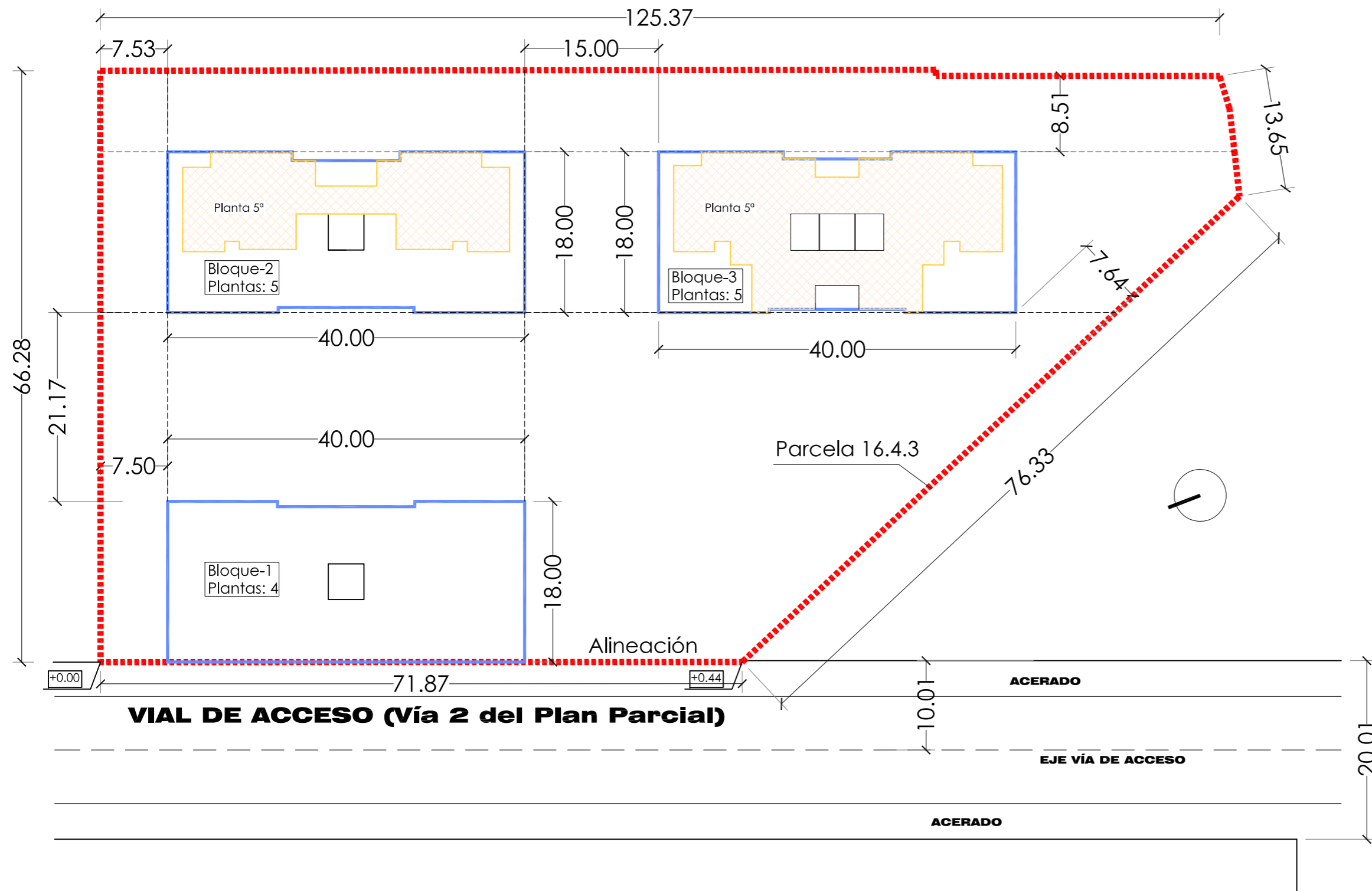
PLANO INFORMACIÓN. PLANO DE PARCELA

ED-0

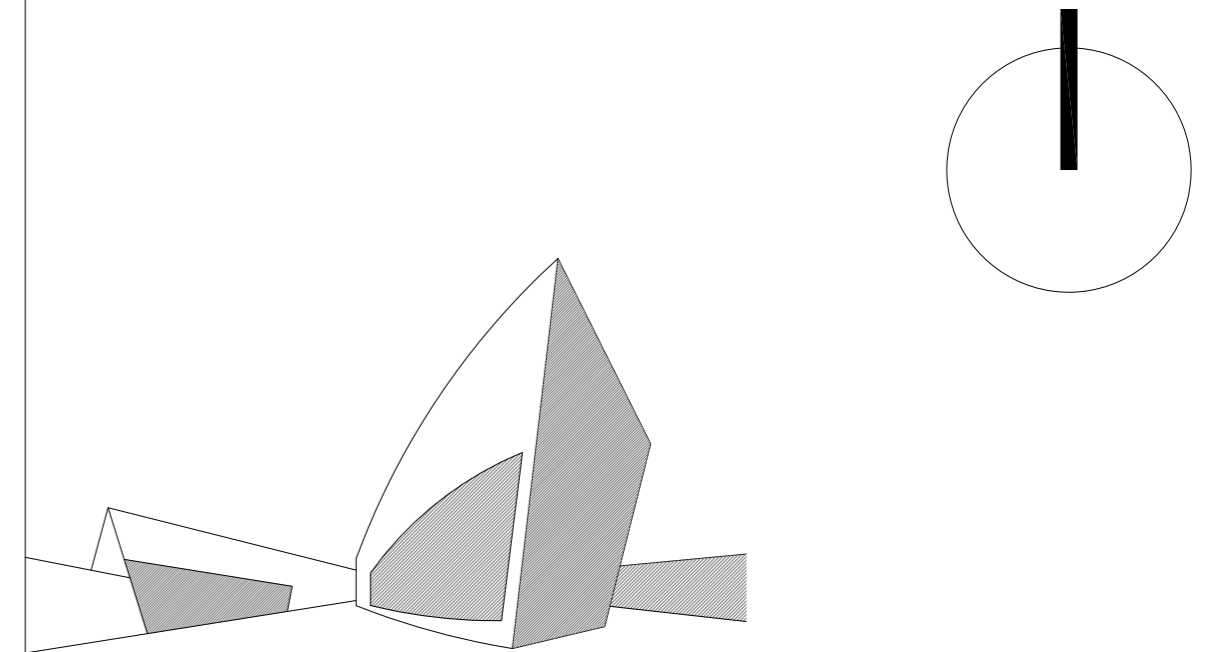
ESCALA:
1:500

EXP. 2007/28

FECHA SEPBRE-2007



SITUACIÓN.



ESTUDIO DE DETALLE:

PARCELA 16.4.3. MANZANA 4
DEL SECTOR A-PTLL

EMPLAZAMIENTO
SECTOR A-PTLL
CIUDAD REAL

PLANO ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA DE LA PARCELA

ED-1

ESCALA:
1:500

EXP. 2007/28

FECHA SEPTIEMBRE-2007