

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA CATASTRAL 82.415 UE.ALB-2 CIUDAD REAL

T Í T U L O

REAJUSTE DE LOS RETRANQUEOS MÍNIMOS
OBLIGATORIOS DE LA EDIFICACIÓN



F E C H A : S E P T I E M B R E - 2 0 0 9

Indice

1	CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE	4
2	MEMORIA INFORMATIVA	5
2.1	OBJETO Y ANTECEDENTES	5
2.2	SITUACIÓN JURÍDICA DEL PLANEAMIENTO PREVIO	5
2.2.1	Planeamiento Vigente	5
2.2.2	Elementos Asumidos	6
2.3	DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO AFECTADO	6
2.3.1	Delimitación	6
2.3.2	Características Geológicas y Topográficas	6
2.3.3	Características Climáticas, Hidrológicas, y Otras	6
2.3.4	Relación entre Configuración Física y Uso Urbano	6
2.4	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	7
2.5	CONSTRUCCIONES Y USOS EXISTENTES	7
2.5.1	Construcciones, Usos y Edificaciones Existentes	7
2.5.2	Elementos de Urbanización y Otras Infraestructuras	7
2.6	ELEMENTOS A PROTEGER	8
2.7	ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO	8
2.8	OTRAS NORMATIVAS CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO	8
3	MEMORIA JUSTIFICATIVA	9
3.1	INTRODUCCIÓN A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA	9
3.2	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN	9
3.2.1	Objetivo	9
3.2.2	Parámetros Urbanísticos Propuestos	10
3.2.3	Cuadro Comparativo de la Situación Vigente y Propuesta por el Estudio de Detalle	11
3.2.3	Conexión con la Infraestructura Urbana	12
3.3	ANÁLISIS DEL TRÁFICO Y DE LA MOVILIDAD	12
3.4	ETAPAS DE EJECUCIÓN	12

Encargo

Dicho encargo comprende la redacción de un **ESTUDIO DE DETALLE** que sirva de base para el **Reajuste de los Retranqueos Mínimos Obligatorios en la Manzana Catastral N° 82.415**, sita en la Unidad de Ejecución UE.ALB-2 de la localidad de **Ciudad Real**.

Redactor

1 CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El contenido del presente instrumento de planeamiento se ajusta a lo prevenido en el **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 en Castilla-La Mancha**, así como por su desarrollo reglamentario establecido en el **Decreto 248/2004, de 14 de Septiembre, que aprueba el Reglamento de Planeamiento**.

Los **artículos 72 y siguientes del Reglamento de Planeamiento** establecen todo lo referente a los **Estudios de Detalle** y, en particular, el artículo 75 RP establece cual debe ser el contenido de éstos.

Artículo 72. Estudios de Detalle (ED). Función.

1. Los Estudios de Detalle (ED) establecen o reajustan, para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, las siguientes determinaciones según proceda:

- a) Señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan de Ordenación Municipal (POM), en el Plan Parcial (PP) o en el Plan Especial de Reforma Interior (PERI).
- b) Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

Artículo 73. Límites de los Estudios de Detalle (ED).

1. No podrán aprobarse Estudios de Detalle (ED) fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan de Ordenación Municipal (POM), Plan Parcial (PP) o el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) correspondiente.

2. Los Estudios de Detalle (ED) deberán respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente y no podrán:

- a) Alterar el uso global que define el destino del suelo, salvo que se atribuya a un uso dotacional público.
- b) Aumentar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.

3. Los Estudios de Detalle (ED) podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos derivados de su objeto, pero no podrán reducir la superficie de los previstos en el planeamiento aplicable.

4. Las determinaciones de los Estudios de Detalle (ED) en ningún caso podrán ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Artículo 74. Definición de manzana y unidad urbana equivalente completa.

A los efectos de determinación del ámbito de los Estudios de Detalle (ED), se entiende por:

1. **Manzana:** la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.

2. **Unidad urbana equivalente:** la superficie de suelo localizada en los bordes del suelo urbano (SU), delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en el 50% de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificada o de ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana.

Artículo 75. Documentación de los Estudios de Detalle (ED).

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.*

Igualmente, se ha tenido en cuenta lo especificado en los artículos 3.2.4 y 8.3.1 de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, que es el instrumento de Planeamiento General en vigor.

Como consecuencia de las prescripciones legales transitorias, se procede a redactar el Estudio de Detalle que a continuación se explicita con estricto respeto a las determinaciones legales expresadas.

2 MEMORIA INFORMATIVA

2.1 OBJETO Y ANTECEDENTES

La propuesta tiene por objeto el Reajuste de los Retranqueos Mínimos Obligatorios en la Manzana Catastral N° 82.415, sita en la Unidad de Ejecución UE.ALB-2 de la localidad de Ciudad Real, con el objeto de permitir la legalización de la edificación realizada en la parcela nº38 (12-A) de la Unidad de Ejecución UE.ALB-2, como consecuencia del error material existente en el plano del emplazamiento del edificio del Proyecto Básico y de Ejecución, visado y con licencia municipal de obras concedida.

Este error es el origen de que, una vez terminada la edificación, y habiéndose procedido a la solicitud del otorgamiento de la licencia de primera ocupación, no se cumpla con el parámetro mínimo fijado para los retranqueos a los linderos laterales en el planeamiento vigente.

En concreto, la anchura de dicha parcela, según proyecto, es de 22,15 metros lineales. El resultado de la suma de las longitudes parciales reflejadas en el plano de emplazamiento es de 23,57 metros lineales. El origen del replanteo del edificio fue la vivienda colindante (parcela 39), ya edificada y única referencia que entonces se tenía, ya que las obras de edificación se estaban simultaneando con las de urbanización y el acerado de la zona verde denominada B se encontraba sin ejecutar. Consecuencia del error de cotas del plano, el retranqueo existente es de 2,29 metros lineales, en vez de los 3,71 metros lineales inicialmente proyectados.

2.2 SITUACIÓN JURÍDICA DEL PLANEAMIENTO PREVIO

2.2.1 Planeamiento Vigente

La ordenación urbanística del Municipio de Ciudad Real viene establecida por la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana, que es el instrumento vigente, aprobado definitivamente en fecha 02 de Mayo de 1.997 - CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha -

Los terrenos se encuentran incluidos en la Unidad de Ejecución UE.ALB-2, desarrollada mediante el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, cuya Alternativa Técnica asumió la ordenación detallada del ámbito, no realizándose modificaciones referentes a la Ordenación Urbanística del entorno de los terrenos que lo conforman.

2.2.2 Elementos Asumidos

Este documento asume todos los elementos de ordenación del instrumento que se modifica, salvo lo relativo al reajuste de los retranqueos mínimos del lindero lateral que coincide con la zona verde -B-, únicamente en la parte correspondiente a la prolongación de la calle Hierbabuena, y en una longitud máxima determinada del mismo.

2.3 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO AFECTADO

2.3.1 Delimitación

El ámbito objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra situado al Suroeste del casco urbano del municipio de Ciudad Real, lindando con la carretera nacional N-420 Ciudad Real-Puertollano.

El ámbito engloba el total de la manzana catastral, habiéndose delimitado externamente por vías públicas ya ejecutadas (calles Azafrán y Romero) o dotaciones públicas existentes (Zona Verde B UE.ALB-2).

La manzana cuenta con una superficie total de 6.148,62 m²s, según el Proyecto de Reparcelación inscrito en el Registro de la Propiedad.

La descripción del ámbito es la siguiente: al Suroeste, linda con la Zona Verde B del ámbito de la UE.ALB-2, en la prolongación de la calle Hierbabuena; al Noroeste, linda con la Calle Azafrán; al Noreste, linda con la Calle Romero; y al Sureste, linda con la Zona Verde B del ámbito de la UE.ALB-2, en la zona de contacto con la carretera nacional N-420.

2.3.2 Características Geológicas y Topográficas

No existen diferencias de cotas relevantes, presentando los terrenos una suave pendiente.

2.3.3 Características Climáticas, Hidrológicas, y Otras

Este ámbito no presenta características climáticas e hidrológicas de relevante mención, al participar de las constantes propias del Municipio que ya se han manifestado en el instrumento de planeamiento general vigente.

2.3.4 Relación entre Configuración Física y Uso Urbano

A la vista de las características naturales que se acaban de presentar, no existe ninguna circunstancia que impida las propuestas que se realizan en este documento.

2.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La estructura de la propiedad de los terrenos englobados en el ámbito delimitado se refleja en el siguiente cuadro, según la información catastral disponible a través de la Oficina Virtual del Catastro de la Dirección General del Catastro de la Secretaría de Estado de Hacienda y Presupuestos del Ministerio de Economía y Hacienda, y el Proyecto de Reparcelación inscrito en el Registro de la Propiedad:

Estructura Catastral de la Propiedad						
Nº Finca Proyecto Reparcelación	Nº Manzana	Parcela	Ref. Catastral	Superficie Catastral	Grado Afección	Superficie Proyecto Reparcelación
				m ² s		m ² s
12 A	82.415	1	8241501VJ1184S	1.001	Parcial	1.001,29
12 B	82.415	2	8241502VJ1184S	1.024	Total	1.024,44
12 C	82.415	3	8241503VJ1184S	1.000	Total	1.000,00
12 D	82.415	4	8241504VJ1184S	1.000	Total	1.000,00
12 E	82.415	5	8241505VJ1184S	1.003	Total	1.103,44
12 F	82.415	6	8241506VJ1184S	1.020	Total	1.019,45
Total				6.048		6.148,62

Las determinaciones de este Estudio de Detalle (ED) no ocasionan perjuicio a terceros ya que el reajuste de los retranqueos mínimos obligatorios sólo afecta en el sentido de incrementar el porcentaje de ocupación a las parcelas colindantes con la zona verde que resulta de la prolongación de la calle Hierbabuena, no restringiendo ninguno de los parámetros de la ordenación urbanística previamente definidos por el planeamiento de aplicación en vigor.

Los artículos 72 y siguientes del Reglamento de Planeamiento establecen todo lo referente a los Estudios de Detalle y, en particular, el artículo 75 RP establece cual debe ser el contenido de éstos.

2.5 CONSTRUCCIONES Y USOS EXISTENTES

2.5.1 Construcciones, Usos y Edificaciones Existentes

En la actualidad, sólo se existen tres edificaciones en la manzana objeto del Estudio de Detalle, estando destinadas dos de ellas a vivienda unifamiliar (parcelas 12-A y 12-B) y una al uso dotacional de equipamiento asistencial privado como Centro de Atención a la Infancia (parcela 12-C).

2.5.2 Elementos de Urbanización y Otras Infraestructuras

Las obras de urbanización se encuentran completadas, habiendo sido recepcionadas las mismas por el Ayuntamiento de Ciudad Real, contando los terrenos con los servicios urbanos mínimos que determina la ordenación territorial y urbanística:

- Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.
No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.
- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación previstas.
- Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.
- Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

2.6 ELEMENTOS A PROTEGER

En el ámbito del Estudio de Detalle no existen elementos a proteger ni de carácter medioambiental, ni cultural, ni catalogados en el planeamiento vigente.

2.7 ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO

Se asume el análisis socio-económico planteado por el Instrumento General de Ordenación, siendo preciso señalar que la dinámica de crecimiento urbano del Municipio exige la puesta en disposición de los usos y de la estructura dotacional que plantea este documento.

2.8 OTRAS NORMATIVAS CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO

No existe ninguna figura de ordenación territorial ni de legislación sectorial que afecten al ámbito.

3 MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1 INTRODUCCIÓN A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

El Estudio de Detalle se redacta a propuesta de un interesado, propietario de una de las parcelas resultantes del ámbito del estudio de detalle.

Como ya se ha explicado anteriormente, un error del Proyecto Básico y de Ejecución con el cual obtuvo licencia de obras ha derivado en el incumplimiento de los retranqueos mínimos exigidos por la normativa urbanística de aplicación en uno de sus linderos laterales.

Detectado el error por el Servicio de Disciplina Urbanística en la Inspección de la vivienda, se ha consensado con dicho servicio y el de Planeamiento Urbanístico la redacción de este documento que permita la legalización de la vivienda, y que generalice sus determinaciones para el resto de parcelas de ese lindero de la manzana.

3.2 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

3.2.1 Objetivo

La propuesta tiene por objeto el reajuste de los retranqueos mínimos obligatorios en la manzana, tal y como se detalla en la documentación gráfica.

Se justifican los límites fijados en el artículo 73 del Reglamento de Planeamiento LOTAU, así como en los artículos 3.2.4 y 8.3.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real:

- La formulación de la figura del Estudio de Detalle ha sido prevista y regulada en el Instrumento de Planeamiento General para la totalidad del suelo urbano, y por tanto, dentro del ámbito delimitado en este documento. El artículo 3.2.4 del mismo señala que deberán formularse cuando fuese preciso completar o adaptar las determinaciones establecidas para el suelo urbano, y que se podrán redactar en aquellos supuestos señalados en el planeamiento o a propuesta de los interesados, como es el caso.
- No se altera el uso global residencial que define el destino del suelo.
- No se aumenta el aprovechamiento urbanístico otorgado en el Plan General de Ordenación Urbana (ver justificación en tabla adjunta), manteniéndose inalterado el coeficiente de intensidad máxima edificatoria aplicable según su calificación del suelo y el tipo de edificación u ordenanza zonal previsto.
- No se reduce la superficie de los viales o suelos dotacionales públicos previstos en el planeamiento aplicable.
- No ocasionan perjuicio a terceros, ya que el reajuste de los retranqueos mínimos obligatorios sólo afecta en el sentido de incrementar el porcentaje de ocupación a las parcelas colindantes con la zona verde que resulta de la prolongación de la calle Hierbabuena, no restringiendo ninguno de los parámetros de la ordenación urbanística previamente definidos por el planeamiento de aplicación en vigor.
- No se prevé o autoriza el trasvase de edificabilidades entre manzanas.

En los solares resultantes de uso residencial se mantienen las condiciones referidas a tipología edificatoria que se establece en el Planeamiento General: Edificación Unifamiliar Aislada Grado 2º (UAS-2).

Se asumen todos los elementos de ordenación del instrumento que se modifica, salvo lo relativo al reajuste de los retranqueos mínimos del lindero lateral que coincide con la zona verde -B-, únicamente en la parte correspondiente a la prolongación de la calle Hierbabuena, y en una longitud máxima determinada del mismo.

3.2.2 Parámetros Urbanísticos Propuestos

No se modifica ninguno de los parámetros a excepción del retranqueo mínimo obligatorio de los linderos laterales, y en especial, el de la zona verde B prolongación de la calle Hierbabuena.

La totalidad del suelo seguirá ostentando la calificación de Residencial.

La nueva propuesta no afecta a la red vidria ni a las dotaciones públicas existentes, fruto de las cesiones obligadas del Programa de Actuación Urbanizadora gestionado y previstas en la ordenación detallada del ámbito definida en el P.G.O.U de Ciudad Real.

De forma esquemática, el estado modificado de la zonificación resultante, y su comparación con el vigente, queda como sigue en el cuadro adjunto de la página siguiente.

A excepción de los retranqueos, único parámetro que modifica este documento, el resto de las determinaciones se mantienen con respecto a las especificadas en la normativa municipal respecto al uso y tipo de edificación (Residencial: Edificación Unifamiliar Aislada Grado 2º).

Cuadro Comparativo de la Situación Vigente y Propuesta por el Estudio de Detalle

En la siguiente comparativa se demuestra que el aprovechamiento lucrativo urbanístico resultante de la formulación del Estudio de Detalle es idéntico al que otorga el Planeamiento General vigente con la configuración actual de los terrenos.

Estudio de Detalle		Cuadro-Resumen de Parámetros de la Ordenación Urbanística	
Manzana Catastral 82.415 UE.ALB-2		P.G.O.U	Estudio de Detalle
Superficie		6.148,62 m ² s	6.148,62 m ² s
Clasificación del Suelo	Clase	Urbano	Urbano
	Categoría	Consolidado	Consolidado
Uso		Residencial	Residencial
Ordenanza Zonal de Aplicación	Tipología Edificación	Edificación Unifamiliar Aislada	Edificación Unifamiliar Aislada
	Grado	UAS 2	UAS 2
Nº Máximo Viviendas		1 Vivienda/Parcela 6 Uds	1 Vivienda/Parcela 6 Uds
Parcela Mínima		1.000 m ² s	1.000 m ² s
Frente Mínimo		15 m	15 m
Ocupación Máxima		30%	30%
Nº Plantas Mínima-Máxima		1-2	1-2
Altura Máxima		7,40 m	7,40 m
Intensidad (Edificabilidad Neta)		0,30 m ² /m ² s	0,30 m ² /m ² s
		1.844,59 m ² t	1.844,59 m ² t
Retranqueos	A alineación oficial	6,50 m	6,50 m
	A linderos laterales * **	3,00 m	3,00 m
	A lindero posterior	3,00 m	3,00 m
	Observaciones:	* Se permite el adosamiento a uno de los linderos laterales cuando se trate de viviendas pareadas	* Se permite el adosamiento a uno de los linderos laterales cuando se trate de viviendas pareadas ** Se permite reducir a 2,25 metros el retranqueo al lindero lateral que coincide con la zona verde -B-, únicamente en la parte correspondiente a la prolongación de la calle Hierbabuena, y en una longitud máxima equivalente a la tercera parte de la longitud del lindero

3.2.3 Conexión con la Infraestructura Urbana

La gestión ya completada del Programa operado ha provocado que el ámbito disponga de las infraestructuras urbanas suficientes y exigibles por la legislación autonómica.

3.3 ANÁLISIS DEL TRÁFICO Y DE LA MOVILIDAD

La densidad de tráfico prevista no varía con respecto a la prevista en el Instrumento General de Ordenación Urbanística vigente, ya que la solución planteada en este documento no afecta al mismo, en tanto en cuanto no se prevé ninguna acción sobre la red viaria ni las dotaciones públicas existentes. Por lo tanto, las conexiones con el interior del casco urbano y con las futuras expansiones no se ven afectadas con respecto a las previsiones existentes y la red inicialmente diseñada.

3.4 ETAPAS DE EJECUCIÓN

No son necesarias ninguna clase de obras en el ámbito, y por lo tanto, no cabe hablar de fases ni etapas de ejecución. La incidencia de este documento únicamente afecta a los futuros proyectos constructivos que se desarrollen en las parcelas incluidas dentro del ámbito, sin necesidad de acometer obras públicas.

En Ciudad Real, a 09 de Septiembre de 2009
