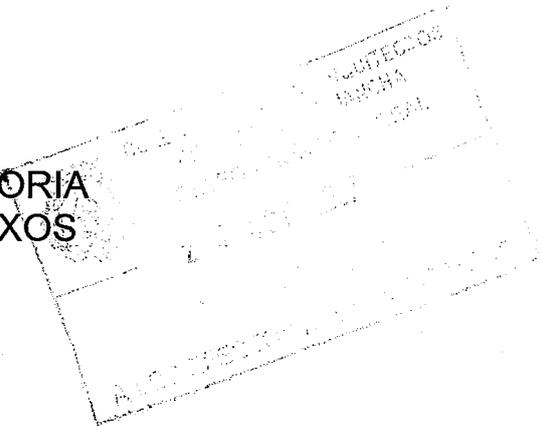


**ESTUDIO DE DETALLE  
"PARCELA B". MANZANA 1  
SECTOR A-PGALL  
CIUDAD REAL**

MEMORIA  
ANEXOS





- . PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE
- . SITUACION: PARCELA B. MANZANA 1. SA-PGALL. CIUDAD REAL

## MEMORIA

### 1. OBJETO

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo suscrito con la propiedad de los terrenos

Según las Normas Urbanísticas del Plan General de Ciudad Real, y en su artículo 11.3.4., pto.2 "será necesaria la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle, cuando existan dos o más bloques y su situación no se ajuste a la alineación oficial definida en el correspondiente plano".

Para agotar el máximo de edificabilidad, y por la disposición y forma de la parcela, ya que se van a desarrollar en la misma, tres bloques de viviendas dentro de la tipología BLQ-1, (según ficha correspondiente), y al estar uno de ellos fuera de la alineación oficial, es necesario la tramitación del presente Estudio de Detalle. Todo ello para conseguir un óptimo reparto residencial.

Dicho Estudio de Detalle, se formula para completar y adaptar las determinaciones establecidas en el Plan General de Ciudad Real y para realizar una ordenación de volúmenes interiores a la parcela, ya que en este caso, es necesario la definición de nuevas alineaciones no definidas en el plano de alineaciones del Suelo Urbano..

El contenido del presente Estudio de Detalle tiene por finalidad ordenar los volúmenes edificatorios, respetando las determinaciones que en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos, son señalados en el planeamiento de rango superior.

En efecto, la organización general propuesta plantea la ubicación de tres bloques de viviendas dentro de la parcela B, Manzana 1, del sector A-PGALL, con tipología BLQ 1; dos de los cuales se adaptan a la alineación oficial definida en la Calle Álvaro Gómez de Ciudad Real y un tercer bloque interior a la parcela donde se definen gráficamente su nueva alineación oficial; todo ello sin producir perjuicio a los predios colindantes y respetando todos los parámetros urbanísticos aplicables a dicha parcela. (según plano adjunto)

A través del presente Estudio de Detalle se pretende llevar a cabo una actuación dentro de la tipología BLQ-1, edificación en bloque aislado (edificación retranqueada del eje de la vía de acceso y de los demás linderos), dentro de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ciudad Real aprobado por Real Decreto, ajustando y definiendo las nuevas alineaciones para el desarrollo de los tres bloques aislados de uso residencial que conformarán la promoción.

## **2. PROPIEDAD**

La finca matriz sobre la que se redacta el presente Estudio de Detalle es propiedad de \_\_\_\_\_ según se refleja en la escritura de compraventa que se adjunta al anexo de esta memoria.

## **3. DESCRIPCION DE LA PARCELA MATRIZ**

Finca urbana en el Término Municipal de Ciudad Real.

La parcela B, Manzana 1, del SA-PGALL según reciente medición topográfica, tiene una superficie de seis mil ciento ochenta y un metros cuadrados con setenta y un decímetros cuadrados. (6.181,71m<sup>2</sup>).

De forma irregular y sensiblemente plana; se definen y reflejan estas condiciones en el plano topográfico adjunto.

De pendiente ascendente hacia el interior de la parcela con pendientes muy suaves, estando el punto más alto en la esquina Noreste (10,75m) y el punto más bajo en la esquina opuesta Noroeste. (+9,44m)

#### 4. CONTENIDO

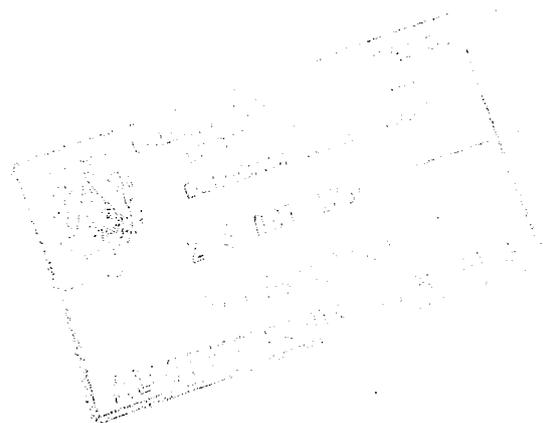
El presente Estudio de Detalle contiene, además de la presente memoria justificativa, documentación gráfica en planos descriptivos del estado actual de la finca matriz y del estudio del conjunto de los tres bloques resultantes con delimitación del viario. La ordenación de volúmenes, longitudes de planos de fachada, áreas de movimiento, retranqueos y alineaciones, quedan igualmente definidos en los planos.

#### 5. SITUACION Y ANTECEDENTES URBANISTICOS

La parcela objeto de este Proyecto está ordenada según las Normas Urbanísticas de Ciudad Real.

La Parcela B, Manzana 1, del SA-PGALL está clasificada como suelo Urbano y calificada como residencial bloque aislado y tipología BLQ-1.

Debido a la tipología BLQ-1 y a la máxima dimensión de bloque en dicha tipología (directriz única de dimensiones máximas 40x18m y de directriz quebrada que su figura quede inscrita en un círculo de diámetro 55m), la edificación no se ajusta a las dimensiones mínimas en retranqueos a linderos ni separación entre bloques (siendo en todos los casos superiores a lo establecido por la Normativa), como se indica en los cuadros siguientes, para así no sobrepasar las dimensiones máximas de bloque antes mencionadas.



## 6. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE ACUERDO CON LA NORMATIVA VIGENTE

Los parámetros urbanísticos definidos por la Normativa para la Parcela B, Manzana 1. Sector A-PGALL son:

### 1. Según planeamiento:

<b>Parcela mínima:</b>	1.000,00m <sup>2</sup>
<b>Ocupación máx. s.r.:</b>	75%
<b>Ocupación máx. b.r.:</b>	100%
<b>Edificabilidad máx.:</b>	13.575,98m <sup>2</sup>
<b>Nº de plantas máx.:</b>	baja+IV+ático
<b>Altura máx.:</b>	17,00m + 3,00m
<b>Retranqueos a eje calle/linderos:</b>	$h/2 = 17,58m / 2 = 8,79m$
<b>Separación entre bloques:</b>	
Bloq.nº1 /Bloq.nº2	$(17,58m + 17,58m)/2 = 17,58m$
Bloq.nº2 / Bloq.nº3	$(17,58m+14,42m)/2=16,00m$
<b>Retranqueo en ático:</b>	3,00m a línea de fachada

### 2. Según Estudio de Detalle

<b>Parcela :</b>	6.181,71m <sup>2</sup> > 1.000,00m <sup>2</sup>
<b>Ocupación máx. s.r.:</b>	38,12% < 75%
<b>Ocupación máx. b.r.:</b>	100% = 100%
<b>Edificabilidad máx.:</b>	12.964,83m <sup>2</sup> < 13.575,98m <sup>2</sup>
<b>Nº de plantas máx.:</b>	
Bloque nº1:	baja+IV+ático
Bloque nº2:	baja+IV+ático
Bloque nº3:	baja+IV
<b>Altura máx.:</b>	
Bloque nº1:	17,58m < 20,00m
Bloque nº2:	17,58m < 20,00m
Bloque nº3:	14,42m < 20,00m
<b>Retranqueos a eje calle:</b>	
Bloque nº1:	10,00m > 8,79m
Bloque nº2:	10,00m > 8,79m
Bloque nº3:	-----
<b>Retranqueos a linderos:</b>	
Bloque nº1:	9,00m / 12,76m > 8,79 m
Bloque nº2:	8,86m / 12,95m > 8,79m
Bloque nº3:	7,45m / 7,35m / 7,30m > 7,21m
<b>Separación entre bloques:</b>	
Bloq.nº1 / Bloq.nº2	17,60m > 17,58m
Bloq.nº2 / Bloq.nº3	16,00m = 16,00m
<b>Retranqueo en ático:</b>	3,00m = 3,00m

- . PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE
- . SITUACION: PARCELA B. MANZANA 1. SA-PGALL. CIUDAD EAL
- . PROPIEDAD: URBAZO S.A.
- . ARQUITECTO: PEDRO P. GONZALEZ MENENDEZ

La presente Memoria del Estudio De Detalle de la Parcela B, Manzana 1, SA-PGALL, CIUDAD REAL, consta de 7 hojas, incluyendo la presente.

En Ciudad Real, a Octubre de 2007

