

ESTUDIO DE DETALLE  
PARCELA 1-1. MANZANA 1. SECTOR UE-PGALL  
PARCELA SEGREGADA DE LA PARCELA 1.1.1 DE LA MANZANA 1 DEL SA-PTLL  
CIUDAD REAL  
JUNIO 2010

**ESTUDIO DE DETALLE**  
PARCELA 1-1. MANZANA.1 UE-PGALL  
PARCELA SEGREGADA DE LA PARCELA 1.1.1 DE LA MANZANA 1 DEL SA-PTLL  
**CIUDAD REAL**



ESTUDIO DE DETALLE  
PARCELA 1-1. MANZANA 1. SECTOR UE-PGALL  
PARCELA SEGREGADA DE LA PARCELA 1.1.1 DE LA MANZANA 1 DEL SA-PTLL  
CIUDAD REAL  
JUNIO 2010



## 1. MEMORIA

- . PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE
- . SITUACION: PARCELA 1-1. MANZANA.1 UE-PGALL  
PARCELA SEGREGADA DE LA PARCELA 1.1.1  
DE LA MANZANA 1 DEL SA-PTLL  
CIUDAD REAL

## 1. MEMORIA

### 1.a- OBJETO

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo suscrito con la propiedad de la Parcela 1-1. Manzana 1. Sector UE-PGALL. Ciudad Real,

Los Estudios de Detalle deberán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan general para el suelo urbano y en los Planes Parciales para el suelo urbanizable programado. Asimismo deberán formularse Estudios de Detalle para cualquier ordenación de volúmenes interiores a la parcela (en cualquier tipología), en los casos que sea necesaria la definición de nuevas alineaciones no definidas en el plano de alineaciones del Suelo urbano y en todos aquellos previstos en las correspondientes fichas de unidades de ejecución.

Su contenido tendrá por finalidad, según los casos,

a.- establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento

b.- reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas para el suelo urbano o urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por el planeamiento previo.



c.- ordenar los volúmenes edificatorios, definiendo en su caso, el viario interior, y respetando las determinaciones que en cuanto a ocupación del suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos fueran señaladas en el planeamiento de rango superior.

Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos señalados en el planeamiento o a propuesta de los interesados, en función de las circunstancias urbanísticas de una actuación.

El contenido del Estudio de detalle es el previsto en el artículo 66 del reglamento de Planeamiento con las especificaciones señaladas en el artículo 8.3.1. de las normas del P.G. de Ciudad Real. Su aprobación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 140 del mismo reglamento.

#### 1.b- CONTENIDO DETALLADO

1.- Memoria descriptiva y justificativa de la solución adoptada y de la inexistencia de alteraciones de las condiciones generales de la ordenación, el cumplimiento de las mismas, sin producir perjuicios a los predios colindantes.

2.- Cuadro de características cuantitativas comparando el resultado de aplicar las condiciones del Plan general con la solución del Estudio de Detalle respecto a la ocupación del suelo, edificabilidad, alturas máximas y número de viviendas.

3.- Planos de ordenación a escala 1/500 sobre plano catastral, que expresen las determinaciones que se complementen, adopten o reajusten referidas a la ordenación primitiva, diferenciando los distintos usos de los espacios públicos. Se definirán las alineaciones y rasantes mediante perfiles correspondientes a los ejes del viario y secciones. Se reflejará la parcelación, así como la envolvente de la edificación y los perfiles edificables mediante alzados esquemáticos por tramos completos de calles.

4.- Anexos

#### 1.c- PROPIEDAD

Las fincas matriz, Parcela 1-1, Manzana 1, Sector UE-PGALL y la parcela Segregada de la Parcela 1.1.1. Manzana 1, Sector A-PTLL, Ciudad Real, sobre las que se redacta el presente Estudio de Detalle son





#### 1.d- DESCRIPCION DE LA PARCELA MATRIZ

Fincas urbanas en el Término Municipal de Ciudad Real.

El Estudio de Detalle se desarrolla en las dos parcelas que se definen a continuación:

a. la Parcela Segregada de la Parcela 1.1.1. Manzana 1, Sector A-PTLL, según reciente medición **topográfica**, tiene una superficie de **MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS. (1.366,51m<sup>2</sup>)**.

b. La Parcela 1-1. Manzana 1. del Sector UE-PGALL, según reciente medición topográfica, tiene una superficie de **TRECE MIL CIENTO DOS METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS. (13.102,81m<sup>2</sup>)**.

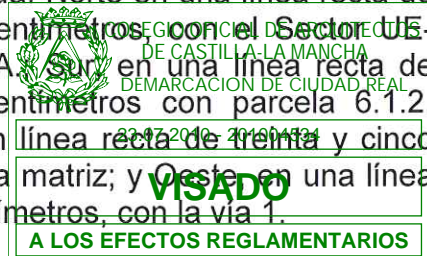
Siendo la superficie total donde se desarrolla el presente Estudio de Detalle de **CATORCE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON TREINTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS. (14.469,32m<sup>2</sup>)**.

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

#### Descripción registral

Superficies: Terreno: mil trescientos sesenta y seis metros, cincuenta y un decímetros cuadrados.

Urbana.- Parcela en término de Ciudad Real, procedente de la denominada 1.1.1 de la manzana 1 del Sector A-PTLL, de forma irregular, con una superficie de mil trescientos sesenta y seis metros con cincuenta y un decímetros cuadrados. Linda: Norte en una línea recta de cuarenta y un metros sesenta y cinco centímetros, con el Sector UE-PGALL, parcela propiedad de Urbazo S.A.; Sur en una línea recta de treinta y seis metros, treinta y ocho centímetros con parcela 6.1.2, propiedad de Obras y Vías S.A.; Este, en línea recta de treinta y cinco metros, tres centímetros con resto de finca matriz; y Oeste, en una línea recta de treinta y cinco metros, veinte centímetros, con la vía 1.



Urbana.- Parcela 1-1 de la manzana 1 de la Unidad de Ejecución UE-PGALL de Ciudad Real de forma irregular, con una superficie de trece mil ciento dos metros con ochenta y un decímetros cuadrados. Linda: Norte,

en una línea recta de ciento veintinueve metros, ochenta y siete centímetros y dos chaflanes de cuatro metros, con la vía uno del sector UE-PGALL, vía de servicio; Sur, en una línea recta de cuarenta y un metros, sesenta y cinco centímetros, con otra porción segregada de la en línea recta de treinta y cinco metros tres centímetros con parcela 6.1.2. propiedad de Obras y Vías S.A. y en línea recta de cincuenta y nueve metros y noventa y cuatro centímetros, con el resto de finca matriz que resulta de la segregación de la finca 80.866 de Ciudad Real; Este, en línea recta de ochenta y nueve metros, cincuenta y un centímetros con la calle denominada Alonso Céspedes de Guzmán, y en línea recta de veintisiete metros noventa y dos centímetros, con dicho resto de finca matriz; y Oeste, en una línea recta de ochenta y dos metros, seis centímetros, con la vía dos del Sector UE-PGALL y en línea recta de treinta y cinco metros, tres centímetros, con la porción segregada de la

#### 1.e- SITUACION Y ANTECEDENTES URBANISTICOS

Las parcelas objeto de este Estudio de Detalle están ordenadas según las Normas Urbanísticas del Plan General de Ciudad Real.

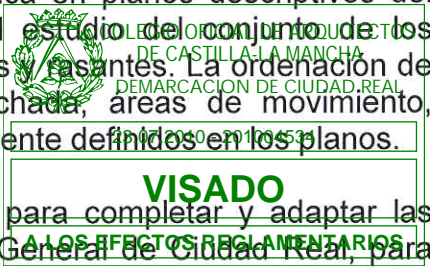
La Parcela 1-1, Manzana 1 del Sector UE-PGALL, está clasificada como suelo Urbano y con un uso y tipología de Residencial. Bloque aislado BLQ-4

La Parcela Segregada de la Parcela 1.1.1., Manzana 1 del Sector A-PTLL, está clasificada como suelo Urbano y con un uso y tipología de Residencial. Bloque aislado BLQ-4

#### 1.f- CONTENIDO

El presente Estudio de Detalle contiene, además de la presente memoria justificativa, documentación gráfica en planos descriptivos del estado actual de las fincas matriz y del estudio del conjunto de los edificios resultantes, así como alineaciones y rasantes. La ordenación de volúmenes, longitudes de planos de fachada, áreas de movimiento, retranqueos y alineaciones, quedan igualmente definidos en los planos.

Dicho Estudio de Detalle, se formula para completar y adaptar las determinaciones establecidas en el Plan General de Ciudad Real, para realizar una ordenación de volúmenes interiores a la parcela, uno de los cuales no es coincidente con la alineación oficial, el cual, al tener uso exclusivo comercial, no se adapta a las dimensiones definidas para la tipología BLQ-4 y definir, con mayor claridad, las alineaciones y rasantes





correspondientes. (Dichas alineaciones y rasantes existentes no son modificadas por el Estudio de Detalle, pero si definidas con un mayor grado de exactitud, reflejándose en planos su estado actual)

El Estudio de Detalle pretende el establecimiento de volúmenes, y una mayor definición en alineaciones y rasantes.

Además, teniendo en cuenta el planeamiento en vigor, adapta los parámetros urbanísticos del solar al entorno, determinando con sus volúmenes, alineaciones y rasantes su integración y coherencia con las edificaciones colindantes. De esta forma se consigue la continuidad de las alineaciones y volumetría del conjunto residencial y manzanas colindantes.

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, densidad de población y usos permitidos y prohibidos, son señalados en el planeamiento de rango superior.

#### 1.g- ORDENACION DE VOLUMENES EDIFICATORIOS

En el plano de ordenación de volúmenes, se tratan dos áreas de movimiento diferenciadas; una para uso residencial y otra para el uso comercial, esta última, no coincidente con la alineación oficial, por lo que según el artículo 11.3.4 del PG de Ciudad Real, "será necesario 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."

Los volúmenes del Estudio de Detalle son los resultantes de, materializar en dos áreas de movimiento, la edificabilidad asignada al solar, de un total de 19.033,29m<sup>2</sup>t.

#### Área de movimiento denominada Zona 1

-El edificio que se va a desarrollar en el área de movimiento denominada zona 1, se define no coincidente con la alineación oficial y con las siguientes características urbanísticas principales:

- . edificabilidad: 2.000,00m<sup>2</sup>t
- . uso principal: comercial
- . nº máx. Plantas: p. baja.
- . altura máxima: h<sub>1</sub> = 4,20m



Dicho edificio va a ser coincidente, en forma, con el área de movimiento, por lo que con la misma, quedan definidas sus dimensiones.

### Área de movimiento denominada Zona 2

-Los edificios que se van a desarrollar en el área de movimiento denominada zona 2, son coincidentes con la alineación oficial, en número y disposición, para agotar la edificabilidad asignada a la presente zona, presentando los mismos, las siguientes características urbanísticas principales:

- . edificabilidad: 17.033,29m<sup>2</sup>t
- . uso principal: residencial
- . nº máx. Plantas: p. baja + IV
- . altura máxima: h<sub>2</sub> = 17,00m

Dichos edificios se adaptan a las dimensiones máximas definidas en el artículo 11.3.4 del Plan General de Ciudad Real.

La superficie libre no ocupada por las dos áreas de movimiento de las edificaciones sobre rasante, así como el área de movimiento de la zona 2, son proporcionales a las alturas finales de las edificaciones y su influencia en los retranqueos a linderos y separación entre bloques, siendo las condiciones las siguientes:

- . separación entre bloques:  $(h_1 + h_2) / 2$  y un mínimo de 5,00m
- . separación a linderos: h/2 y un mínimo de 5,00m

Todos estos espacios quedan definidos en los planos correspondientes del presente Estudio de Detalle.







## 2. CUADRO DE CARACTERISTICAS COMPARATIVO PLAN GENERAL-ESTUDIO DE DETALLE

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

Los parámetros urbanísticos definidos por la Normativa para la Parcela 1-1. Manzana 1. Sector UE-PGALL. y para la Parcela Segregada de la Parcela 1.1.1. Manzana 1. Sector A-PTLL, Ciudad Real, son:

Según planeamiento:	parc. a	parc. b
.Parcela mínima edificable:		>200m <sup>2</sup> s
.Coef. Edificabilidad:	1,26 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,3212m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
.Edificabilidad máxima:	1.721,81m <sup>2</sup> t	17.311,48m <sup>2</sup> t
.Uso característico:	Residencial	
.Uso compatible:	Comercial, equipamiento, terciario, infraestructura.	
.Ocupación máx. s.r.:	60 %	
.Ocupación máx. b.r.:	100 %	
.Nº de plantas máx.:	1-5	
.Altura máx. a cornisa:	17,00m	
.Separación a linderos:	h/2. mínimo 5,00m	
.Separación entre bloques:	(h <sub>1</sub> + h <sub>2</sub> ) /2. mínimo 5,00m	
. Posición respecto alineación:	Coincidente	

### Según Estudio de Detalle

.Parcela:	> 200m <sup>2</sup>
.Edificabilidad máxima:	1721,81m <sup>2</sup> + 17.311,48m <sup>2</sup> = 19.033,29m <sup>2</sup>
Edificabilidad zona 1:	<2.000m <sup>2</sup>
Edificabilidad zona 2:	<17.033,29m <sup>2</sup>
.Uso característico:	Residencial
.Uso compatible:	Comercial, equipamiento, terciario, infraestructura.
.Ocupación máx. s.r.:	< 60%
.Ocupación máx. b.r.:	< 100%
.Nº de plantas máx.:	
Edificio zona 1.	P. Baja
Edificios zona 2	P. Baja + IV
.Altura máx. a cornisa:	
Edificio zona 1	4,20m
Edificios zona 2	17,00m
.Separación a linderos:	h/2. mínimo 5,00m
.Separación entre bloques:	(h <sub>1</sub> + h <sub>2</sub> ) /2. mínimo 5,00m
.Retranqueo alineación oficial Edificio zona 1:	0,00m
.Retranqueo alineación oficial Edificios zona 2:	0,00m





### 3. PLANOS



CENTRO COMERCIAL			ESTUDIO DE DETALLE		Jun-10	PROYECTO 05/2010			
	NOMBRE INFORMATICO	Nº PLANO	ESCALA	DESCRIPCIÓN DEL PLANO		COMENZADO	TERMINADO	MODIFICADO	PLOTADO
				TITULO PLANO	CONTENIDO				
ESTUDIO DE DETALLE	ED-ORDENACIÓN	0	1000	ORDENACION SOBRE PLANO CATASTRAL	ORDENACION SOBRE PLANO CATASTRAL				
	ED-ORDENACIÓN	1	VARIAS	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO				
	ED-ORDENACIÓN	2	500	TOPOGRÁFICO	TOPOGRÁFICO				
	ED-ORDENACIÓN	3	500	DEFINICIÓN GEOMÉTRICA Y ALINEACIÓN OFICIAL	DEFINICIÓN GEOMÉTRICA Y ALINEACIÓN OFICIAL				
	ED-ORDENACIÓN	4	500	AREAS DE MOVIMIENTO (I) - SOBRE RASANTE	AREAS DE MOVIMIENTO (I) - SOBRE RASANTE				
	ED-ORDENACIÓN	5	500	AREAS DE MOVIMIENTO (II) - BAJO RASANTE	AREAS DE MOVIMIENTO (II) - BAJO RASANTE				
	ED-ORDENACIÓN	6	300	DEFINICIÓN DE VOLÚMENES	DEFINICIÓN DE VOLÚMENES				
	ED-ORDENACIÓN	7	400	RASANTES DE VIARIOS	RASANTES DE VIARIOS				



- . PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE
- . SITUACION: .PARCELA 1-1. MANZANA.1 UE-PGALL  
.PARCELA SEGREGADA DE LA PARCELA 1.1.1  
DE LA MANZANA 1 DEL SA-PTLL  
CIUDAD REAL

La presente Memoria del Estudio De Detalle de la Parcela 1-1. Manzana 1, UE-PGALL, y Parcela segregada de la Parcela 1.1.1 de la Manzana 1 del SA-PTLL, Ciudad Real, consta de 13 hojas, incluyendo la presente.

En Ciudad Real, Junio de 2010

