

Registro General

Nº. de Registro: 20259900018994
Tipo de Registro: ENTRADA
Fecha de Registro: 24/07/2025 18:47:05

**ESTUDIO DE DETALLE
DESARROLLO URBANÍSTICO DEL
ÁMBITO DELIMITADO POR LA CALLE
RONDA DE TOLEDO, LA CONFLUENCIA
CON LA CALLE ALTA GRACIA Y LA
CARRETERA DE TOLEDO N401**

AHORRAMAS

Calle Ronda de Toledo 11, Ciudad Real.

MEMORIA

2025

JULIO

PROMOTOR

AHORRAMAS, S.A.
CIF: A28600278

PROYECTISTA

Francisco Benítez Arquitectura S.L.P.
Col 12.878 COAM

El presente documento es copia de su original del que es autor el proyectista que suscribe el documento. Su producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

En Madrid, 24 de julio de 2025


efebearquitectura
ramón de aguiñiga (f. local) madrid 28028
francesco benitez iglesias s.l.p. b-83280271

Fdo: Francisco Benitez Iglesias.

INDICE

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES.

- 1.1. Introducción y denominación de las zonas afectadas.
- 1.2. Situación.
- 1.3. Identificación catastral y estructura de la propiedad.
- 1.4. Agentes.
- 1.5. Autorización de la DGT.
- 1.6. Consideraciones respecto a los parámetros urbanísticos de aplicación.

2. ÁMBITO Y ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE.

3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE.

4. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

- 4.1. Normativa de ámbito autonómico
- 4.2. Normativa de ámbito municipal

MEMORIA JUSTIFICATIVA

5. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE REDACTAR EL ESTUDIO DE DETALLE.

- 5.1. Objeto y descripción
- 5.2. Justificación de la solución adoptada
- 5.3. Cómputo de alturas

6. CUADRO RESUMEN EN EL ÁMBITO AFECTADO POR EL ESTUDIO DE DETALLE

7. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES Y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

8. INEXISTENCIA DE PERJUICIOS SOBRE LOS PREDIOS COLINDANTES

9. CONCLUSIONES

10. PLANOS DE INFORMACION

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

11. PLANOS DE ORDENACIÓN

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES

1.1. Introducción y denominación de las zonas afectadas

Se redacta el presente Estudio de Detalle como instrumento de planeamiento que contempla el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Ciudad Real y el Art. 28 de la LOTAU siguiendo la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales según el RD 178/2010.

Los objetivos son dos:

En primer lugar, modificar la alineación definida en el PGOU, adaptándola a la superficie edificable y dejar una zona como espacio libre de acceso y aparcamiento de uso público, en los términos establecidos en el Convenio suscrito entre AHORRAMAS, S.A. y el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real de fecha 14/02/2025, reordenando los accesos y condiciones de evacuación de la parcela resultante de la agrupación de seis fincas localizadas en la confluencia de la calle Ronda de Toledo en la confluencia de la calle Alta Gracia y la carretera de Toledo (N401) para permitir la construcción de un establecimiento para la implantación de un uso comercial (supermercado).

En segundo lugar, aclarar la altura máxima de planta baja que establece la ordenanza de aplicación BLQ-4 a la hora de que el uso a implantar sea comercial en vez de residencial. No parece lógica la limitación establecida en el punto 3 (4,20 metros de altura máxima de la planta baja) a sabiendas que es claramente insuficiente para dicho uso aunque manteniendo la condición de altura máxima del edificio que establece el cuadro de aprovechamientos del Art. 2.2.3. del PGOU.

A la vista del excelente emplazamiento de la parcela y tratándose de la confluencia de importantes vías de acceso a la ciudad, resulta adecuado el planteamiento de un cambio que permita establecer una actividad que revitalice la zona, dote de servicios y mejore los accesos a su entorno más próximo.

Por ello, la iniciativa de AHORRAMAS, S.A., promotor del presente Estudio de Detalle, consiste en concretar la volumetría de la nueva edificación que se pretende construir, estudiar las condiciones de acceso y evacuación de la parcela resultante a través de la zona exterior a la alineación oficial (para destinarla a uso público) junto con la franja de terreno perteneciente a las parcelas Nos. 1, 3, 5, 7, 9 y 11 de la calle Ronda de Toledo en toda la longitud de sus fachadas al vial resultante del retranqueo de la fachada del nuevo edificio.

De esta manera se dispondrá de suficiente espacio para proyectar un vial de segundo orden que favorecerá el acceso al nuevo edificio evitando conflictos con los vehículos que accedan al complejo de la DGT (parcela situada al Este de la resultante de la agrupación) evitando interferencias y resolviendo la intersección con la Ronda de Toledo.

Las parcelas que configuran la zona en la que se resuelve el nuevo vial las denominaremos A y B:

- Zona A: se trata de la parcela resultante exterior a la alineación oficial de la parcela.
- Zona B: delimitada por el suelo de cesión de uso voluntaria localizado en la zona de retranqueo a fachada de la nueva edificación respecto a la alineación.



Se configura un nuevo acceso para compatibilizar los de ambas parcelas incorporando parte del retranqueo a la Ronda de Toledo de la nueva edificación que se pretende construir y resolviendo las posibles interferencias con el complejo de la DGT que se encuentra en la parcela colindante.

Aspecto actual de los frentes de las parcelas y esquema de la propuesta que plantea el presente Estudio de Detalle una vez construido el edificio comercial:



Vista del acceso desde la Ronda de Toledo.



Vista general del conjunto.

La nueva parcela resultante adapta sus alineaciones a las indicadas en el plano nº757-10 de Alineaciones del P.G.O.U.

El espacio que resulta del retranqueo del nuevo edificio, cuyo uso se incorpora parcialmente (zona B) a la franja exterior resultante de la alineación (zona A), permitirá disponer una parcela de dimensión suficiente que permita proyectar un vial de segundo orden provisto de zonas de aparcamiento, tal y como se puede apreciar en las imágenes anteriores.

1.2. Situación

Se trata de seis solares próximos a la rotonda de Puerta de Toledo, de topografía y forma irregular, con fachada a la calle Ronda de Toledo. La parcela está próxima carretera de Toledo N401 y en la desembocadura de la calle de Alta Gracia. Al oeste de la parcela se encuentra el parque de Antonio Gascón.

Linderos: Norte, parcela 26, en línea quebrada de tramo recto de 41,50 y 1.8 metros; Noreste, parcela 25, en línea quebrada de tramos rectos de 15, 9.15 y 1.4 metros; Sureste, parcela 24, en línea quebrada de tramo recto de 65.5 metros; Sur, calle Ronda de Toledo, en diagonal de 5.9 metros; Sur, calle Ronda de Toledo en línea quebrada de tramos rectos de 29.7, 19.8, 10.6 y 8.95 metros; Suroeste, parcela 16, en línea quebrada de tramos rectos de 14.8 y 12.95 metros y una transversal de 6.10 metros. Oeste, Parcela 26, en línea quebrada de tramos rectos de 9.6, transversal de 3.6 y vertical de 14.5.

1.3. Identificación catastral y estructura de la propiedad.

Seguidamente se relacionan la totalidad de las parcelas catastrales que se integran en el Estudio de Detalle:



Referencias catastrales:

9970015VJ1197S0001IB	RD TOLEDO 1 Pl:BJ Pt:01 Industrial 253 m2 100,00% 1950
9970014VJ1197S0001XB	RD TOLEDO 3 Pl:BJ Pt:0A Industrial 273 m2 100,00% 1950
9970013VJ1197S0001DB	RD TOLEDO 5 Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr.ruinosa 100,00% 0 - 270m2
9970012VJ1197S0001RB	RD TOLEDO 7 Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosa 100,00% 0 - 186m2
9970011VJ1197S0001KB	RD TOLEDO 9 Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosa 100,00% 0- 227m2
9970010VJ1197S0001OB	RD TOLEDO 11 Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosa 100,00% 0 - 2562m2

1.4. Agentes:

PROMOTOR

AHORRAMAS SA CIF: A28600278

Carretera M-208 (m-418 ii Tramo (cl Pintores, 4)), - KM 5 Velilla de san Antonio 28891 Madrid

REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

Francisco Benítez Iglesias con Nº 12878 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

1.5. Autorización de la DGT

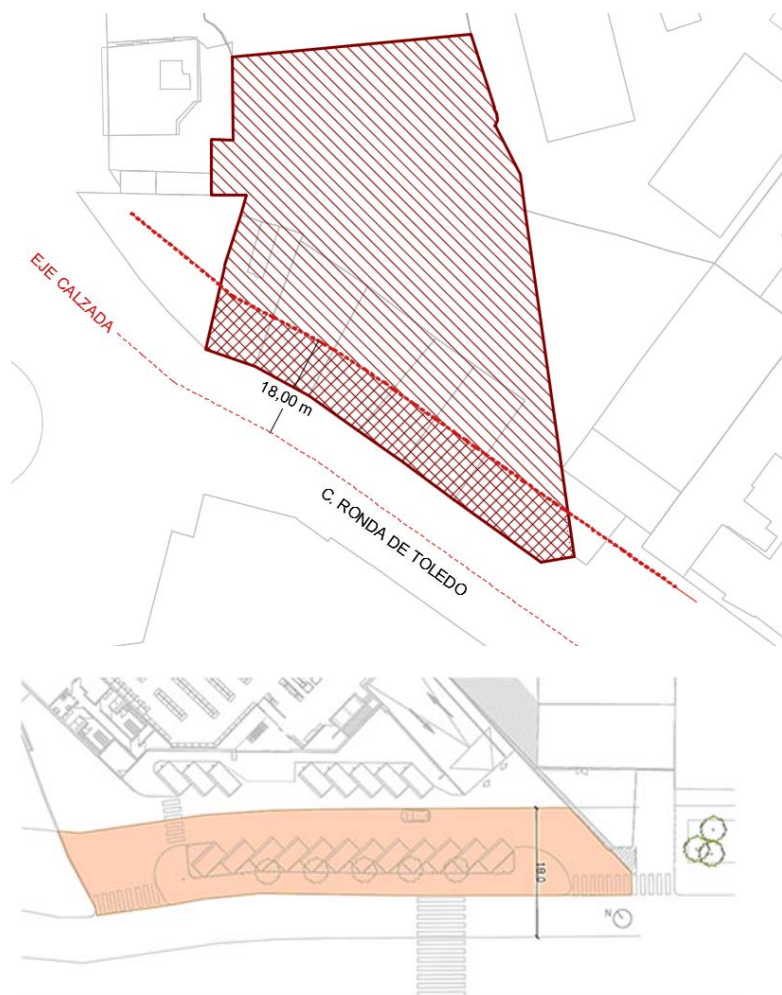
Se acompaña como anexo el documento emitido por la DGT autorizando la propuesta proyectada.

1.6. Consideraciones respecto a los parámetros urbanísticos de aplicación.

El aprovechamiento urbanístico de la parcela resultante no resultará afectado por la deducción de la superficie objeto de cesión voluntaria por parte del propietario.

2. ÁMBITO Y ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El ámbito está delimitado por la parcela resultante de la agrupación de las seis fincas anteriormente descritas, delimitada por la alineación oficial.



Se trata de una parcela conformada a partir de seis fincas registrales que han sido agrupadas.

En la imagen de la izquierda se puede observar la distribución de las propiedades y una zona sombreada a lo largo de sus fachadas a la calle Ronda de Toledo delimitada hacia el interior por una línea paralela al eje de la misma a 18 metros de distancia (alineación oficial).

El solar resultante quedará delimitado por la porción de suelo exterior a dicha alineación (Zona A) con una superficie de 680,23 m².

El futuro edificio comercial que se pretende construir se retranqueará de la alineación en todo su frente, dejando un espacio de transición en el que está previsto situar su acceso principal.

En este espacio se plantea destinar parte de su superficie (Zona B) con la finalidad de incorporar su uso a la anterior (Zona A) y proyectar un vial de baja velocidad que permitirá organizar el acceso al aparcamiento y evitar interferencias con el acceso al complejo de la DGT.

Se propone una intervención en conjunto entre la Zona A (con una superficie de 680,23 m²) y la Zona B obtenida por el retranqueo de la nueva edificación, cuyo uso se cedería parcialmente (335,32 m²), estableciendo un criterio unitario para la creación de una vía paralela a la Ronda de Toledo que permita no entorpecer el flujo de vehículos en la vía principal y evite posibles conflictos o interferencias con el acceso al edificio de la DGT colindante.

El presente documento también tiene como objetivo aclarar la altura máxima de planta baja que establece la ordenanza de aplicación BLQ-4 a la hora de que el uso a implantar sea comercial en vez de residencial. No parece lógico la limitación establecida en el punto 3 (4,20 metros de altura máxima de la planta baja) a sabiendas que es claramente insuficiente para dicho uso aunque manteniendo la condición de altura máxima del edificio que establece el cuadro de aprovechamientos del Art. 2.2.3. del PGOU.

3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE.

FICHA URBANÍSTICA
Descripción: parcela urbana conformada por siete lotes, Ciudad Real.

Adecuación a la Normativa Urbanística:		
Ordenanza zonal	Planeamiento	Estudio de detalle
	PGOU de CIUDAD REAL	

Parámetros de aprovechamiento			
	Planeamiento	Estudio de detalle	
	BLQ-4		
Altura edificio	Altura máxima	GRADO BLQ-4	GRADO BLQ-4
Nº plantas mín.máx.	Nº plantas	GRADO BLQ-4	GRADO BLQ-4
Parcela mín. m²	Parcela	GRADO BLQ-4	GRADO BLQ-4
Ocupación %	Ocupación	GRADO BLQ-4	GRADO BLQ-4
Intensidad m²t/ m²s	Intensidad	GRADO BLQ-4	GRADO BLQ-4
Uso	Uso	GRADO BLQ-4	GRADO BLQ-4

Nota: En la tipología BLQ-4, el uso comercial podrá tener la ocupación del 100% de la parcela en planta baja con las condiciones particulares de la tipología del BLQ-SE para este uso concreto. El resto de plantas tendrá las condiciones de BLQ-4. En todo caso se debe presentar un Estudio de Detalle conforme al artículo 11.3.4.2 en su caso.

Otras condiciones			
	Planeamiento	Estudio de detalle	
		Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
Altura libre Planta Baja	Altura mínima libre	2.50 metros	> 2.50 metros
Altura máxima Planta Baja	Altura máxima	4,20 metros	Sin limitación en uso comercial.
Altura libre sótano	Altura mínima libre	2.25 metros	> 2.25 metros

➤ Altura planta baja.

Uno de los objetivos del presente ED es corregir la limitación de la altura de la planta baja establecida en el Art. 9.6.2 de las NNUU del PGOU ya que no parece lógico limitar la altura máxima de la planta baja a 4,20 metros a la hora de implantar un uso comercial ya que las necesidades técnicas exigen una mayor altura libre interior que permita desarrollar la actividad cumpliendo las necesidades específicas de este tipo de establecimientos.

Art. 9.6.2.- Altura del edificio

1. La altura de un edificio es la dimensión de la parte del edificio que sobresale del terreno.

2. La altura del edificio definida por el planeamiento en función del número de plantas viene definida dentro de las condiciones particulares del tipo de edificación, salvo las edificaciones en Manzana Cerrada, cuya altura se indica en el plano de Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales.

3. La altura de cornisa del edificio se obtendrá como suma de las alturas de cada una de las plantas permitidas. A este efecto **la altura máxima de la planta baja será de 4,20 m.** y en el resto de plantas será

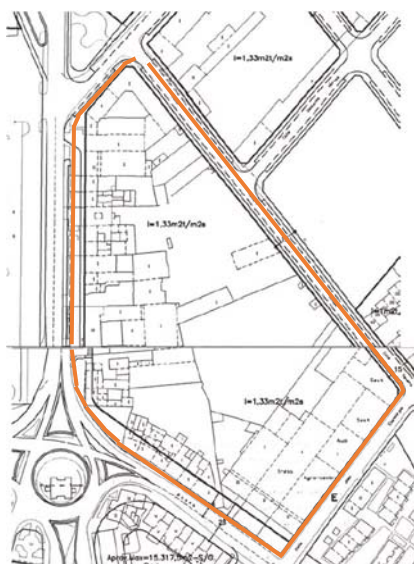
Por este motivo se propone que en el uso comercial la altura de la planta baja sea libre limitando únicamente la altura total del edificio según establece la ordenanza BLQ-4.

GRADOS	Parcela min. m ²	Ocupación %	Nº plantas min- máx	Altura máx m	Intensidad m ² /m ² s	Observaciones
BLQ 1	1.000	75	2-5	17	2,2	
BLQ 2	500	50	2-3	10,6	1,2	
BLQ 3	300	40	2-3	10,6	1	
		60	1-5	17		
BLQ 4	200	100	PB	1	1,33	En planta baja para uso comercial y condiciones particulares de BLQ-SE. Es de aplicación el art. 11.3.4.2., justificando la necesidad del uso.
BLQ 5	S/ planos	100	3-4	13,8	3,4	Torreón del Alcázar
BLQ SE	500	75	1-5 (s.planos)	17	1,4	A utilizar sólo en usos de SE (Servicio y Equipamiento)
BLQ SE 1	500	75	1-6	20,2	1,4	A utilizar solo en la parcela en que se ubicará el nuevo Hospital

➤ Aprovechamiento de la parcela.

Del cálculo de la edificabilidad autorizada no se deducirá la superficie propuesta para la cesión de uso voluntaria de la parcela resultante por parte del propietario (Zona B: 335,32 m²).

Se realiza un acta de replanteo de alineaciones y rasantes el 19 de abril de 2023. La alineación se realiza conforme a lo que se establece en el plano nº 757-10 de Alineaciones del P.G.O.U. vigente, mediante una línea paralela a 28.00 m de las fachadas situadas en el margen opuesto de la Ronda en ese tramo, como continuación de la línea de fachada de la edificación consolidada en un mismo margen, esquina a José de Castillejos, y a 18.00 m paralela del eje de la Ronda.



4. NORMATIVA DE APLICACIÓN

4.1. Normativa de ámbito autonómico

RP LOTAU

Subsección Sexta

Estudios de Detalle

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.

En el presente caso, no se sobrepasan los límites establecidos para su aprobación:

- El ámbito del ED se encuentra regulado por la normativa urbanística (Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real)

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.

En el presente caso, el ámbito está delimitado externamente por vías públicas en más del 50% de su perímetro, por lo que es adecuado el planteamiento de un Estudio de Detalle.

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

4.2. Normativa de ámbito municipal PGOU de Ciudad Real

El presente Estudio de Detalle no modifica ninguno de los parámetros de Ordenación, definidos en el PGOU de Ciudad Real, respetando las alineaciones y delimitaciones contempladas en el plano nº 757-10 de Alineaciones. Igualmente, se formula con la finalidad de ordenar y determinar la apertura de viario de acceso a las edificaciones futuras y existentes, concretando las determinaciones del planeamiento (Art. 3.2.4 de las NNUU del PGOU de Ciudad Real):

Art. 3.2.4.- Estudios de Detalle.

1. 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 alineación del Suelo Urbano y en todos los aquellos previstos en las correspondientes fichas de unidades de ejecución anexas a estas Normas.
2. 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 señalados 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 de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos fueran señaladas en el planeamiento de rango superior.
3. En los estudios de detalle que desarrollen o concreten las determinaciones del planeamiento en unidades de ejecución de suelos por consolidar, se permitirá la apertura de viario que de acceso a las edificaciones, siempre que no suponga alteración de las determinaciones básicas del propio plan en lo que se refiere al sistema viario. El ancho mínimo de estas vías no será inferior a los 10,00 m.
4. 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.
5. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento con las especificaciones señaladas en el artículo 8.3.1. de estas Normas. Su aprobación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 140 del mismo Reglamento.

El contenido del presente documento se ajusta al Reglamento de Planeamiento de la LOTAU y al Art. 8.3.1. de las NNUU del PGOU de Ciudad Real:

Art. 8.3.1.- Estudios de Detalle

Para el desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle, con las condiciones determinadas en el Título III, artículo 3.2.4 y el contenido detallado que se señala a continuación:

- A) 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.
- B) Cuadro de características cuantitativas comparando el resultado de aplicar las condiciones del Plan General con la solución del Estudio de Detalle respecto a ocupación del suelo, edificabilidad, alturas máximas y número de viviendas.
- C) 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 a escala horizontal 1:500 y vertical 1:50. Se reflejará la parcelación, así como la envolvente de la edificación y los perfiles edificables mediante alzados esquemáticos por tramos completos de calles.

Por lo anteriormente expuesto, queda acreditada la viabilidad del procedimiento a través de la redacción de un Estudio de Detalle en el ámbito proyectado.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

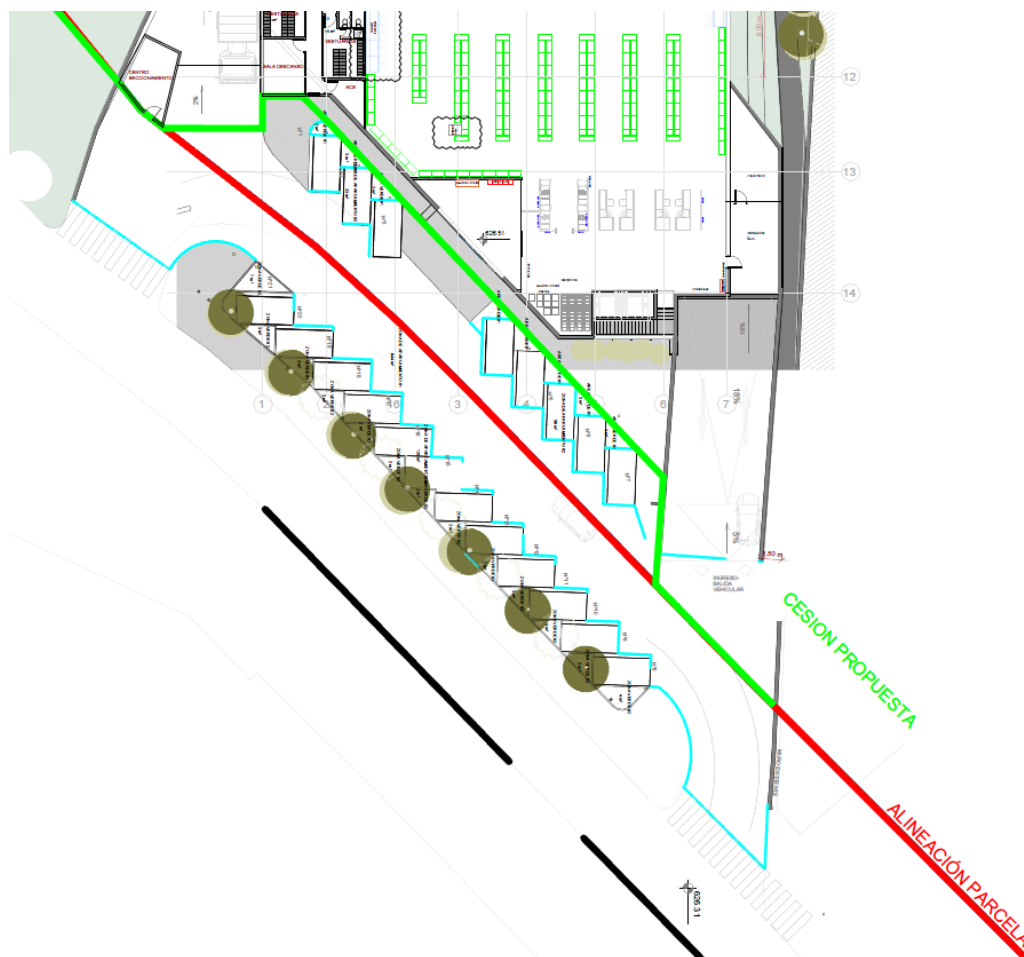
5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Como ya se ha comentado en apartados anteriores, el objeto del presente Estudio de Detalle es determinar, por un lado las características y ordenación de la franja de suelo comprendida en el frente las seis fincas que recaen sobre la calle Ronda de Toledo que han sido agrupadas en una única parcela, y la zona de retranqueo de la nueva edificación que se proyecta construir.

El segundo objetivo es corregir la indefinición respecto a la altura de la planta baja que establece el Art. 9.6.2 de las NNUU del PGOU ya que no parece lógico limitar la altura máxima de la planta baja a 4,20 metros a la hora de implantar un uso comercial ya que las necesidades técnicas exigen una mayor altura libre interior que permita desarrollar la actividad cumpliendo las necesidades específicas de este tipo de establecimientos.

5.1. Ordenación y características del ámbito del Estudio de Detalle.

Su finalidad es la de mejorar el acceso al edificio comercial y a las dependencias de la DGT de la parcela colindante dotando de una vía paralela a la Ronda de Toledo que garantice un espacio seguro a los accesos y evite las interferencias entre los flujos de ambas propiedades:



En la imagen superior se puede observar la disposición de la zona cuyo uso se cede y que cuenta con una superficie de 335,32 m² (perteneciente a la parcela resultante) que quedará integrada con la zona delimitada por la alineación y mediante convenio, se cederá completamente urbanizada para la creación de una vía paralela a la Ronda de Toledo frente al edificio comercial desde la que se producen los accesos al sótano (a través de la rampa

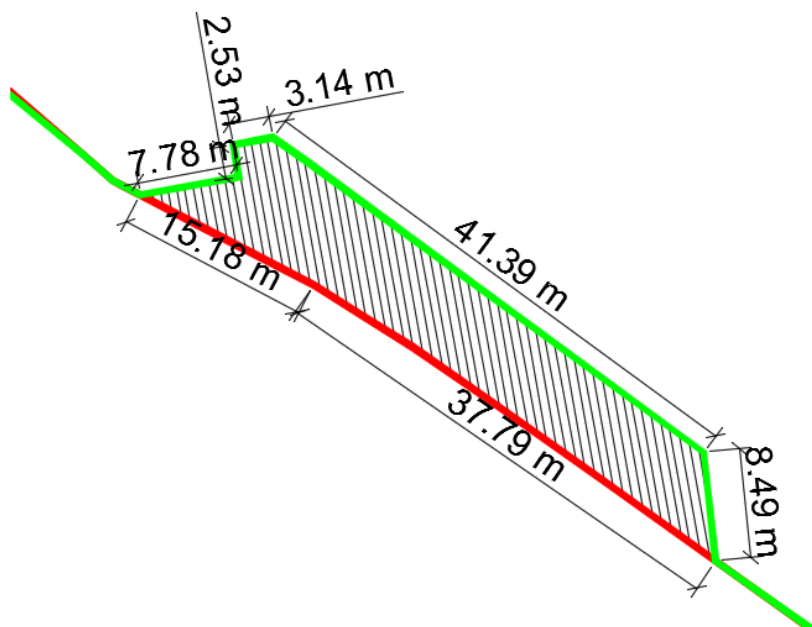
de la derecha) y dos zonas de aparcamiento en batería frente al acceso principal, garantizando con sus dimensiones la maniobrabilidad de los vehículos.

Esta disposición mejora la visibilidad del propio establecimiento, resuelve las posibles interferencias que el acceso al edificio pueda ocasionar a la parcela colindante (DGT), y también la seguridad al tratarse de una vía de tráfico lento.



En la imagen superior se muestra la propuesta proyectada: en la zona de acceso se distribuyen los flujos entre el edificio comercial y el colindante (Guardia Civil), mejorando la intersección con la Ronda de Toledo en dos puntos y generando una vía rodada paralela, de baja velocidad, desde la que se puede acceder al aparcamiento subterráneo del edificio comercial, a una zona de aparcamiento en batería frente a la fachada del edificio y finalmente alcanzar una salida controlada hacia la misma Ronda de Toledo.

La parcela obtenida por el retranqueo de la nueva edificación y cuyo uso se cede para incorporar a la zona exterior a la alineación es la siguiente:



Esta porción de suelo, que hemos denominado Zona B (uso cedido de manera voluntaria mediante convenio), que comprende 335,32 m², junto con el suelo delimitado exterior a la alineación (cuyo sistema de actuación ha sido modificado por el Convenio) pasará a configurar la vía propuesta para los accesos del conjunto.

La parcela cuyo uso se cede tiene la siguiente descripción:

Forma y superficie: La parcela adopta la forma de un polígono irregular de seis lados, encerrando en su interior una superficie de proyección plana y horizontal de 335,32 metros cuadrados.

Descripción: Parcela sita en Ciudad Real, calle Ronda de Toledo, cuyos linderos son: Norte: en línea quebrada compuesta de dos tramos rectos que de oeste a este miden 7,78 m y 3,14 m, los dos tramos con finca nº 2 de la Carretera de Toledo. Sureste: En línea recta en un tramo de 8,49 m y 4,13 m con la finca nº 13 de la Ronda de Toledo. Noreste: Línea recta en un tramo de 41,39 m con la parcela resultante de la agrupación de las fincas 1, 3, 5, 7, 9 y 11 de la Ronda de Toledo. Noroeste: compuesta por un tramo quebrado compuesto de dos tramos rectos que de norte a sur miden 15,18 m y 37,79 m, todos ellos con la Ronda de Toledo y un tramo recto de 2,53 m con la finca nº 2 de la Carretera de Toledo.

5.2. Justificación de la solución adoptada.

La solución propuesta responde al criterio de modificar la alineación definida en el PGOU, adaptándola a la superficie edificable y dejando una zona como espacio libre de acceso y aparcamiento de uso público en los términos establecidos en el Convenio suscrito entre AHORRAMAS S.A. y el Ayuntamiento de Ciudad Real de fecha 14/02/2025, reordenando los accesos desde la calle Ronda de Toledo a las dependencias de la DGT (Guardia Civil de Tráfico) y al nuevo edificio comercial que se pretende construir mediante la creación de un vial de segundo orden y tráfico lento que permitirá disponer de plazas de aparcamiento de uso público garantizando la seguridad de los usuarios evitando interferencias entre el tráfico de acceso y salida del conjunto.

Se han estudiado los siguientes flujos de acceso y evacuación al edificio comercial a través de la nueva ordenación:

Accesos clientes:



En planta baja se localiza al Sureste de la parcela por la calle Ronda de Toledo mediante un acceso peatonal situado entre la entrada y salida de circulación rodada en la vía lenta. Está muy próximo a un paso de peatones que se encuentra en Rda. De Toledo.

Accesos rodados:

Nueva vía de salida y entrada por la fachada Sureste, tanto para turismos como para mercancías, ya que es de uso compartido.

Por la fachada principal en calle Ronda de Toledo, se propone una vía de doble sentido que da acceso al aparcamiento situado en planta sótano, el cual está dotado de las siguientes plazas:

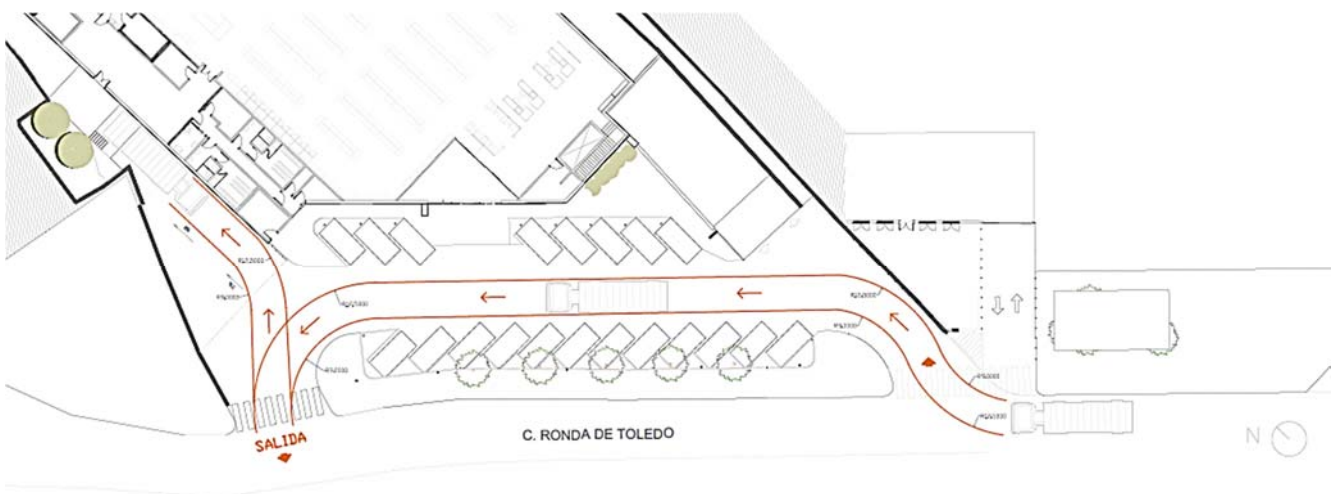
- 2 plazas minusválidos
- 53 plazas de vehículos

A su vez, en la planta baja, fachada principal, hay 20 plazas de aparcamiento públicas.



Mercancías:

Por el mismo acceso y salida a la parcela, se prevé la entrada y salida de camiones de mercancías al edificio. Detallándose en la siguiente imagen la circulación y los radios de giro de un camión de 12.20 metros.



5.3. Modificación de cómputo de alturas en la ordenanza BLQ-4, aclaración de la altura definida en el artículo 2.2.3.1.b).

El artículo 9.6.2 del capítulo VI (Condiciones de Volumen y Forma), del título 9º (Condiciones Particulares de la Edificación en Suelo Urbano y Urbanizable Programado) de las NNUU, establece la siguiente definición:

Art. 9.6.2.- *Altura del edificio*

1. La altura de un edificio es la dimensión de la parte del edificio que sobresale del terreno.
2. La altura del edificio definida por el planeamiento en función del número de plantas viene definida dentro de las condiciones particulares del tipo de edificación, salvo las edificaciones en Manzana Cerrada, cuya altura se indica en el plano de Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales.
3. La altura de cornisa del edificio se obtendrá como suma de cada una de las plantas permitidas. A este efecto la altura máxima de la planta baja será de 4,20 m. y en el resto de plantas será de 3,20 m., incluyendo sus correspondientes forjados, y en su caso la altura sobre rasante del semisótano.
4. La altura de un edificio se medirá en el centro de la línea de fachada, tomando como origen la cota de la acera o rasante del terreno y hasta la parte superior del último forjado horizontal. En caso de que la calle o en su defecto, en la longitud mayor del edificio el terreno sea inclinado, la altura de edificio se medirá en el punto medio de cada una de las divisiones sucesivas de veinte (20) metros de ancho, que admita la línea de fachada.

Hay que tener en cuenta que se trata de la implantación de un uso comercial en la totalidad de la parcela en tipología BLQ 4 con las condiciones particulares de la BLQ SE para este uso concreto.

GRADOS	Parcela min. m ²	Ocupación %	Nº plantas min- máx	Altura máx m	Intensidad m ² /m ² s	Observaciones
BLQ 1	1.000	75	2-5	17	2,2	
BLQ 2	500	50	2-3	10,6	1,2	
BLQ 3	300	40	2-3	10,6	1	
		60	1-5	17		
BLQ 4	200	100	PB	1	1,33	En planta baja para uso comercial y condiciones particulares de BLQ-SE. Es de aplicación el art. 11.3.4.2., justificando la necesidad del uso.
BLQ 5	S/ planos	100	3-4	13,8	3,4	Torreón del Alcázar
BLQ SE	500	75	1-5 (s.planos)	17	1,4	A utilizar sólo en usos de SE (Servicio y Equipamiento)
BLQ SE 1	500	75	1-6	20,2	1,4	A utilizar solo en la parcela en que se ubicará el nuevo Hospital

No parece lógico establecer la limitación existente del punto 3 (4,20 metros de altura máxima de la planta baja) a sabiendas que es claramente insuficiente para dicho uso.

Con la finalidad de aclarar este criterio, se propone para el uso particular que nos ocupa, adaptar esta limitación permitiendo que la planta baja en uso comercial no tenga la altura de la planta baja limitada manteniendo la condición de altura máxima del edificio que establece el cuadro de aprovechamientos del Art. 2.2.3.

El cuadro de aprovechamientos quedará de la siguiente manera:

GRADOS	Parcela mín. m ²	Ocupación %	Nº plantas mín- máx	Altura máx m	Intensidad m ² t/m ² s	Observaciones
BLQ 1	1.000	75	2-5	17	2,2	
BLQ 2	500	50	2-3	10,6	1,2	
BLQ 3	300	40	2-3	10,6	1	
BLQ 4	200	60	1-5	17	1,33	En planta baja para uso comercial y condiciones particulares de BLQ-SE. Es de aplicación el art. 11.3.4.2., justificando la necesidad del uso.
		100	PB			
BLQ 5	S/ planos	100	3-4	13,8	3,4	Torreón del Alcázar
BLQ SE	500	75	1-5 (s.planos)	17	1,4	A utilizar sólo en usos de SE (Servicio y Equipamiento)
<u>BLQ SE-P</u>	500	75	1-5 (s.planos)	Sin límite	1,4	A utilizar sólo en edificios a construir por Administraciones Públicas con destino a servicios públicos para sus respectivas competencias
BLQ SE 1	500	75	1-6	20,2	1,4	A utilizar solo en la parcela en que se ubicará el nuevo Hospital
<u>BLQ SE 2</u>	<u>500</u>	75	1-11 (s. planos)	Sin límite	1,4	A utilizar sólo en parcela antiguo Hospital del Carmen

6. CUADRO RESUMEN EN EL ÁMBITO AFECTADO POR EL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito afectado está compuesto por la parcela resultante de la agrupación de las fincas Nos. 1, 3, 5, 7, 9 y 11 de la calle Ronda de Toledo.

La zona de actuación se limita a la superficie correspondiente a la franja de suelo exterior a la alineación oficial y la porción de suelo no ocupado frente a dicha alineación por el edificio comercial que se propone construir.

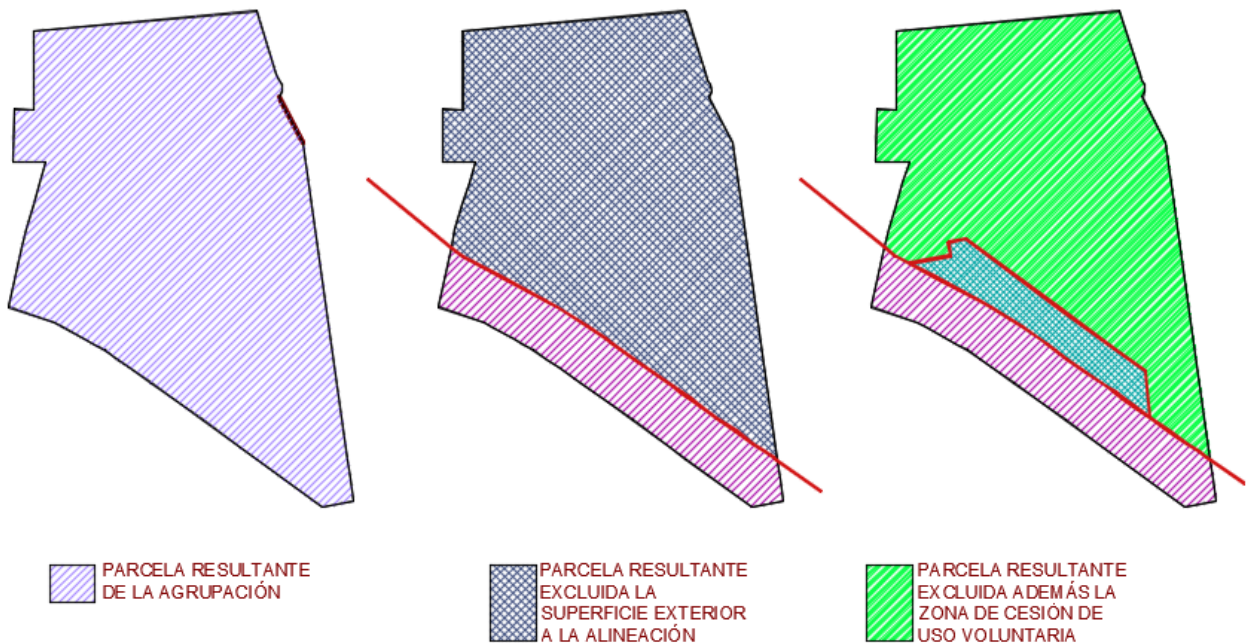
En total, se trata de 694,70 m² delimitados en la zona exterior de la alineación y 327,54 m² cuyo uso se cede voluntariamente por parte del propietario de la parcela resultante para realizar una vía paralela a la Ronda de Toledo en la que se organizarán los accesos al conjunto.

Esta superficie será objeto de un proyecto unitario para mejorar los accesos, evacuación y aparcamientos frente al nuevo edificio comercial y se entregará completamente urbanizada.

Cuadro resumen:

- Superficie TOTAL parcela resultante de la agrupación	3.762,86 m ²
- Superficie exterior a la alineación	680,23 m ²
- Superficie cuyo uso se cede voluntaria por parte del propietario de la parcela resultante:	335,32 m ²
- Superficie RESULTANTE excluida superficie exterior a la alineación	3.082,62 m ²
- Superficie RESULTANTE excluida además la zona de cesión voluntaria	2.747,14 m ²

CUADRO RESUMEN DEL ÁMBITO AFECTADO POR EL ESTUDIO DE DETALLE



	- Superficie TOTAL parcela resultante de la agrupación	3.762,86 m ²
	- Superficie exterior a la alineación	680,23 m ²
	- Superficie cesión de uso voluntaria por parte del propietario de la parcela resultante:	335,32 m ²
	- Superficie RESULTANTE excluida superficie exterior a la alineación	3.082,62 m ²
	- Superficie RESULTANTE excluida además la zona de cesión de uso voluntaria	2.747,14 m ²

7. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES Y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

La solución que se propone es consecuencia de un estudio pormenorizado de los accesos a la nueva implantación y a las dependencias de la DGT cumpliendo las determinaciones del Planeamiento vigente.

8. INEXISTENCIA DE PERJUICIOS SOBRE PREDIOS COLINDANTES

El presente estudio de Detalle ha tenido en cuenta y respetado las determinaciones del Planeamiento vigente, de manera que sus condicionantes y planteamientos se circunscriben solamente a las parcelas que en él se recogen y por ello no se ocasionan perjuicios a predios colindantes que pudieran afectar a condiciones de su ordenación.

9. CONCLUSIONES

La redacción del presente Estudio de Detalle, está sujeta a lo señalado en la Ley, habiendo respetado las determinaciones del vigente Planeamiento, no alterando los aprovechamientos urbanísticos de las parcelas comprendidas en el ámbito del mismo.

Este documento será interpretado discrecionalmente y, en su caso, complementado y/o adaptado a los condicionantes de normativas durante el proceso de su aprobación definitiva.

En Madrid, a 24 de julio de 2025



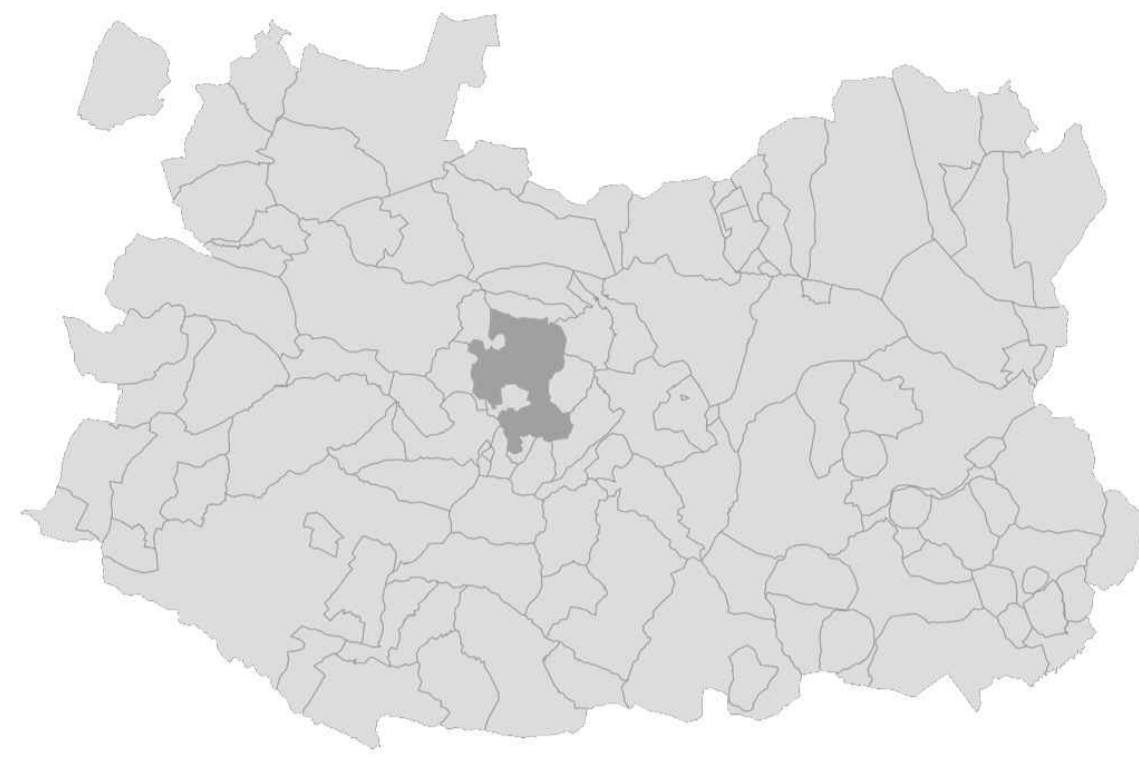
Fdo. Francisco Benítez Iglesias

10. PLANOS DE INFORMACIÓN

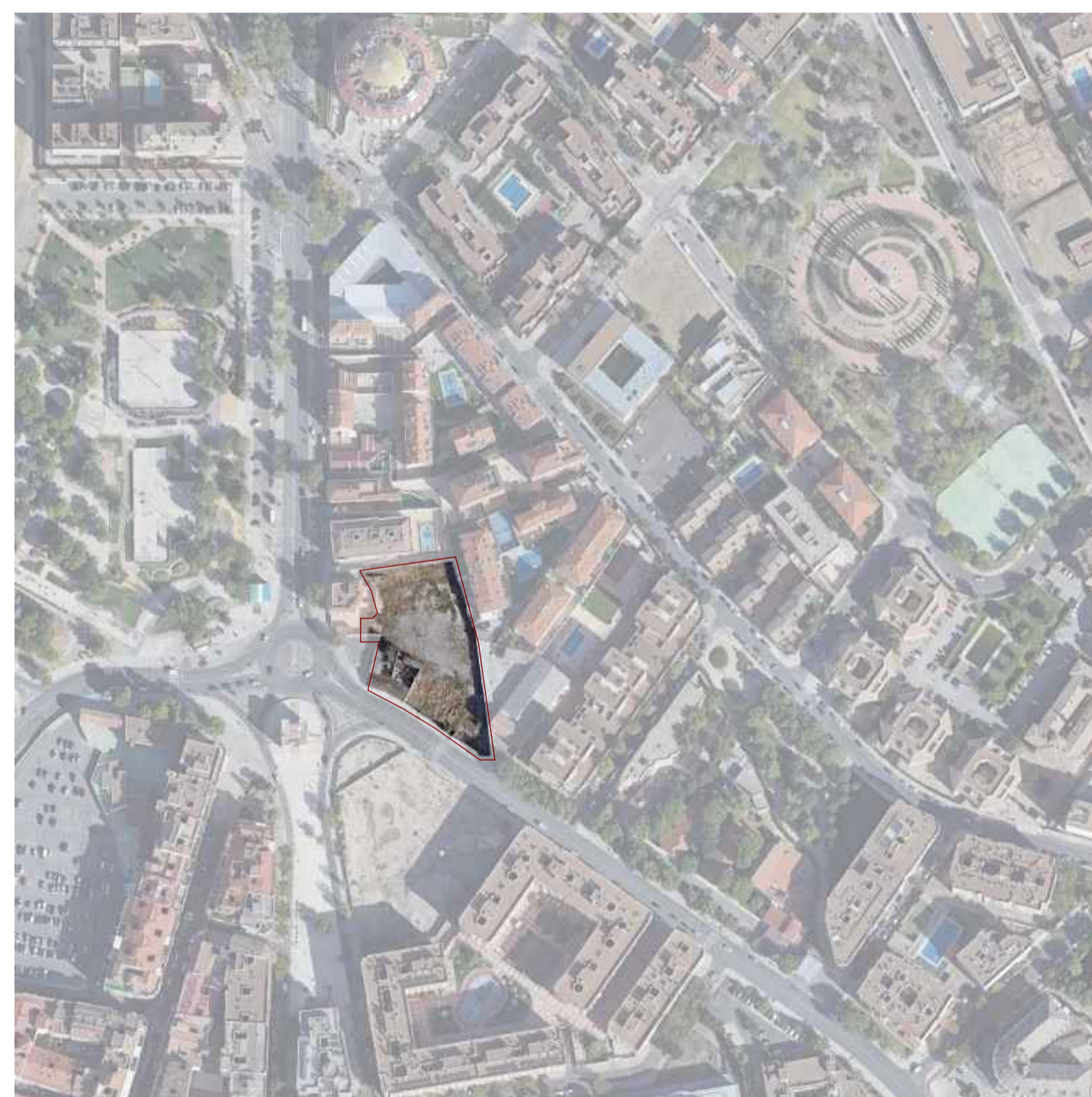
01. Situación

02. Plano de alineaciones

EMPLAZAMIENTO



CIUDAD REAL - CIUDAD REAL



- RD TOLEDO 1 | 9970015VJ1197S0001IB | Pl:BJ Pt:01 | Industrial | 253 m2 | 100,00% | 1950
- RD TOLEDO 3 | 9970014VJ1197S0001XB | Pl:BJ Pt:0A | Industrial | 273 m2 | 100,00% | 1950
- RD TOLEDO 5 | 9970013VJ1197S0001DB | Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosas | | 100,00% | 0 - 270m2
- RD TOLEDO 7 | 9970012VJ1197S0001RB | Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosas | | 100,00% | 0 - 186m2
- RD TOLEDO 9 | 9970011VJ1197S0001KB | Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosas | | 100,00% | 0 - 227m2
- RD TOLEDO 11 | 9970010VJ1197S0001OB | Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosas | | 100,00% | 0 - 2562m2
- CR TOLEDO 4 | 9970026VJ1197S0021WA Es:G Pl:00 Pt:01 | Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosas | 406 m2 | 5,00% | 2009



CALLE RONDA DE TOLEDO, 11

ARQUITECTO FRANCISCO BENITEZ ARQUITECTURA S.L.P.
COL Nº 12.878

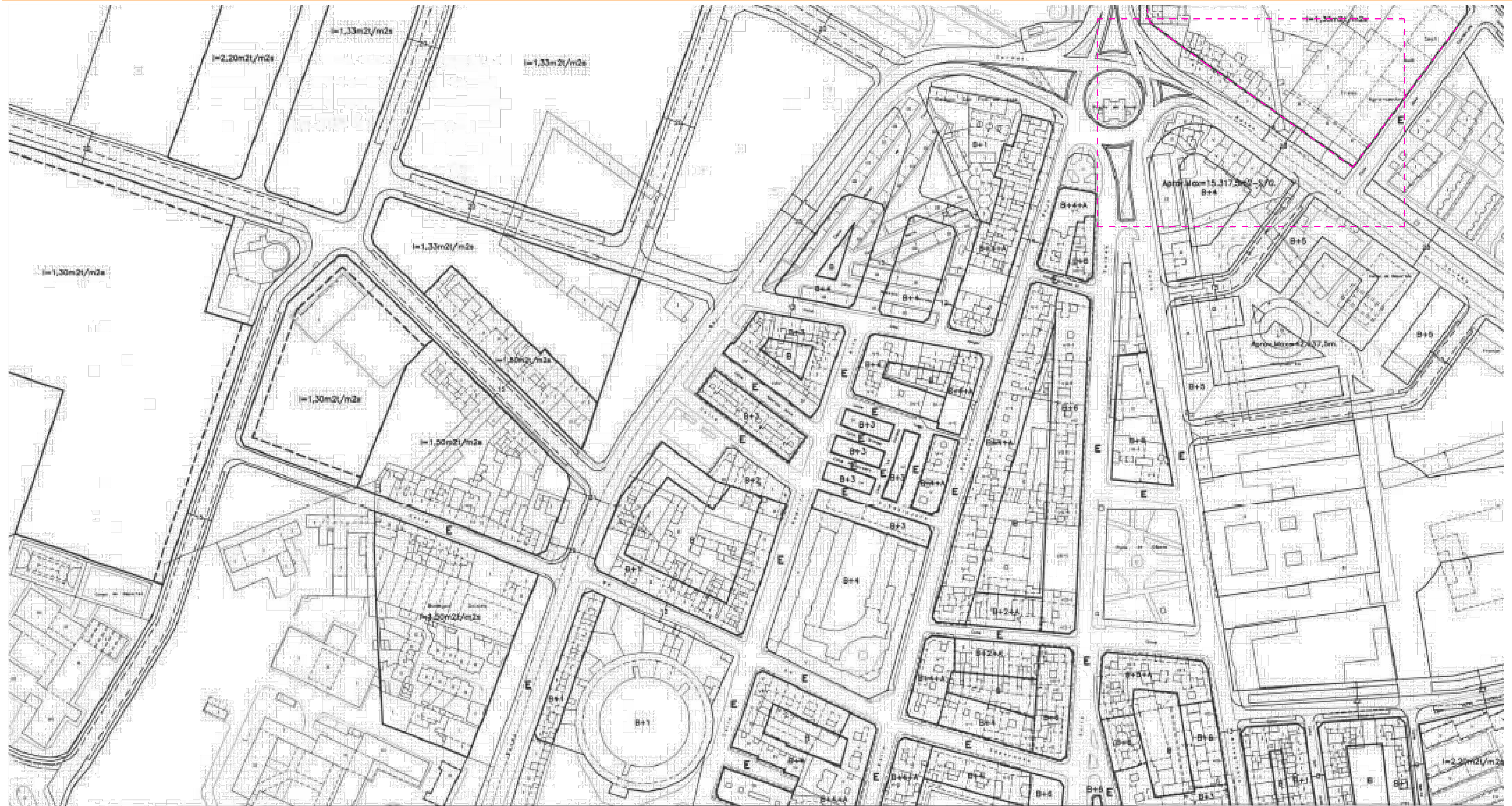
SOLICITANTE AHORRAMAS S.A. - CIF A28600278

ESTUDIO DE DETALLE
DESARROLLO URBANÍSTICO DEL
ÁMBITO DELIMITADO POR LA CALLE
RONDA DE TOLEDO, LA
CONFLUENCIA CON LA CALLE ALTA
GRACIA Y LA CARRETERA DE
TOLEDO N401 - CIUDAD REAL -

PLANO SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

efebearquitectura
www.fbarquitectura.com

FECHA DICIEMBRE 2023
ESCALA A1 5/0
Nº PLANO 10.01



Ocupación

valla mínima
 retranqueo mínimo obligatorio
 acera superior obligatoria
 pasaje obligatorio

Volumen y Alturas

B planta baja (H=4.00)
E altura máxima edificable
A alisar
Hc altura máxima de cubierta
St superficie máxima edificable en m²
I superficie máxima edificable en m²/m²

LAS CASAS
 CIUDAD REAL
 VALVERDE

PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL

ALINEACIONES, VOLUMENES Y APROVECHAMIENTOS GLOBALES

ESCALA: 1/2.000
 PLANO: 4
 FECHA: Abril-98
 Nº PLANO: 757-10

DISEÑADO: Gerencia Municipal de Urbanismo
 ARQUITECTO: Alejandro Moyano Gomez

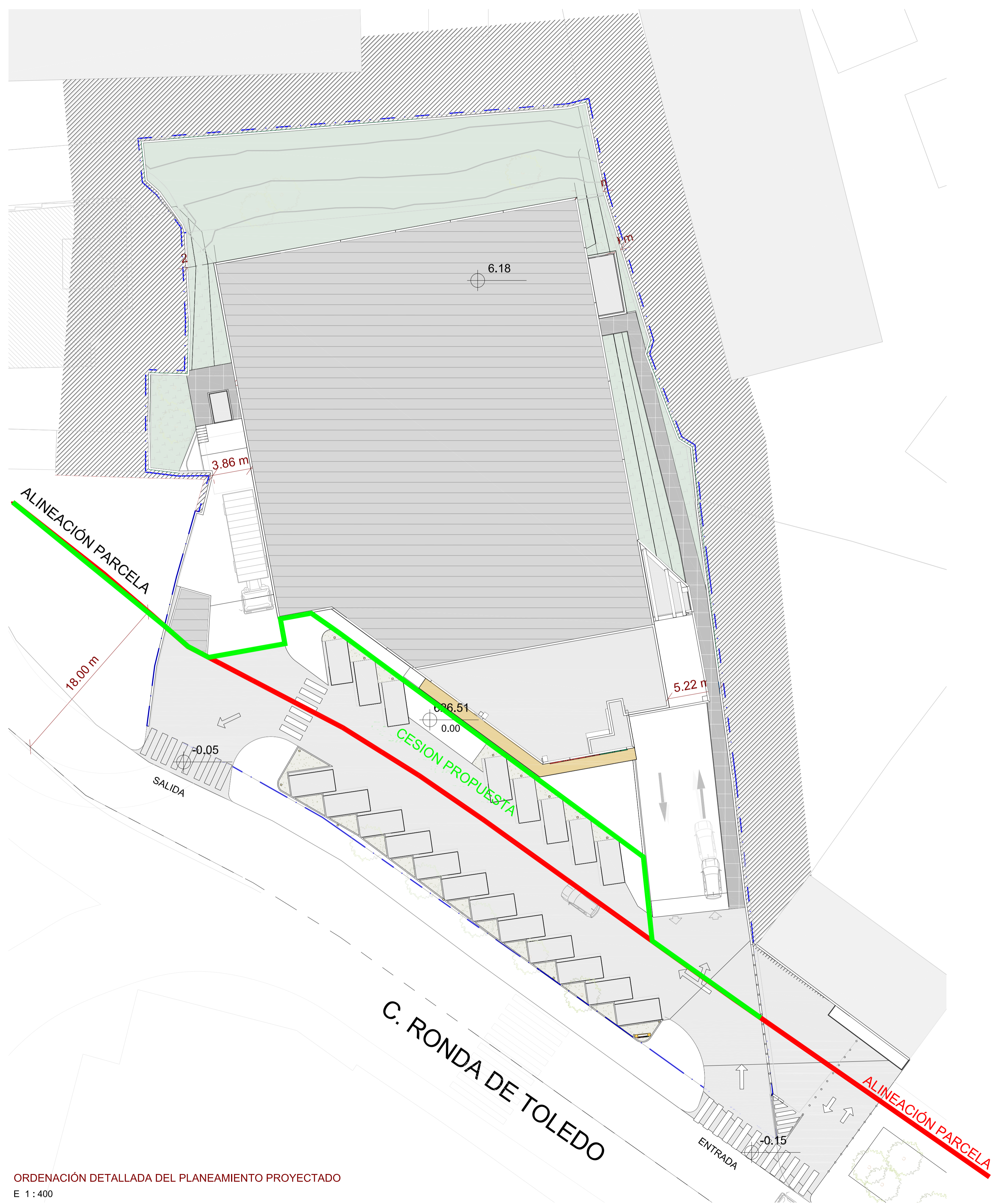
DELIMITACIÓN ZONA OBJETO DE LA PROPUESTA
 ALINACIÓN OFICIAL

ESTUDIO DE DETALLE
 ESTUDIO DE DETALLE DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO DELIMITADO POR LA CALLE RONDA DE TOLEDO, LA CONFLUENCIA CON LA CALLE ALTA GRACIA Y LA CARRETERA DE TOLEDO N461 - CIUDAD REAL -
ARQUITECTO: FRANCISCO BENITEZ ARQUITECTURA S.L.P. 12.878
SOLICITANTE: AHORRAMAS S.A. - CIF A28600278

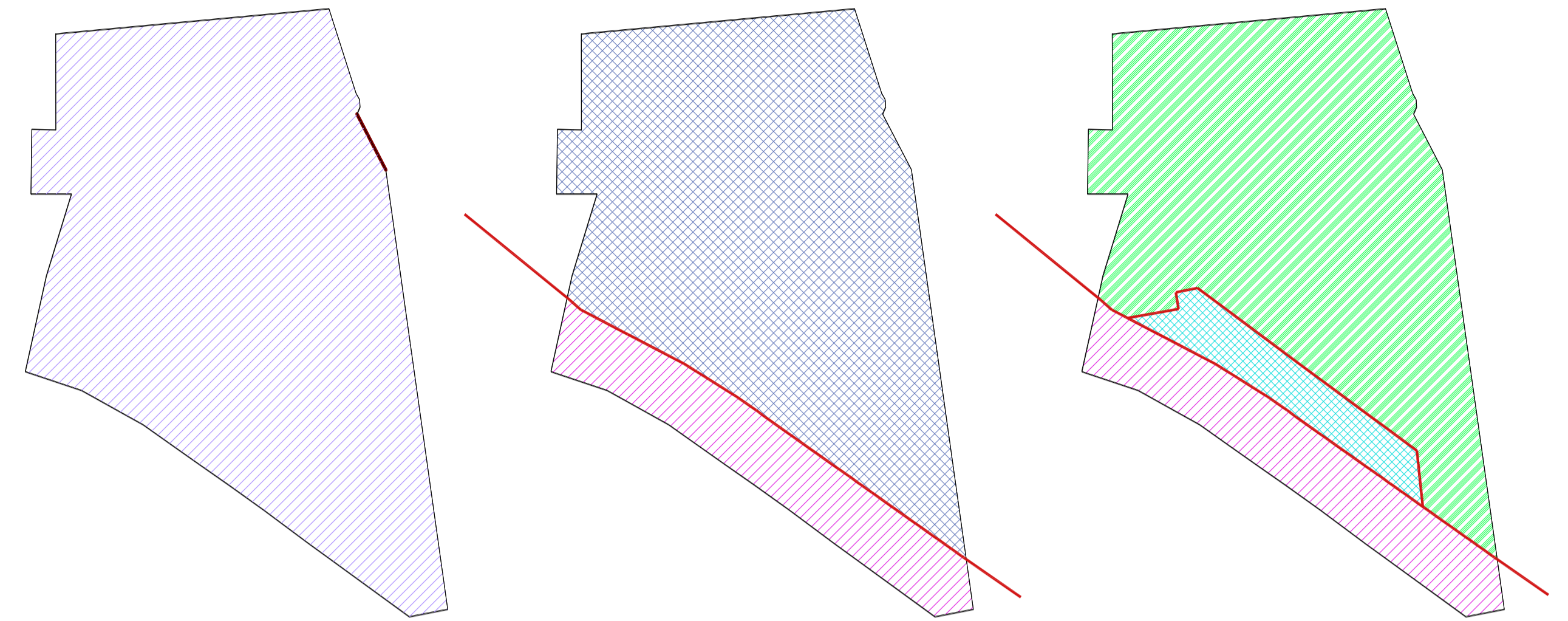
DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

11. PLANOS DE ORDENACIÓN

01. Ordenación detallada del planeamiento proyectado

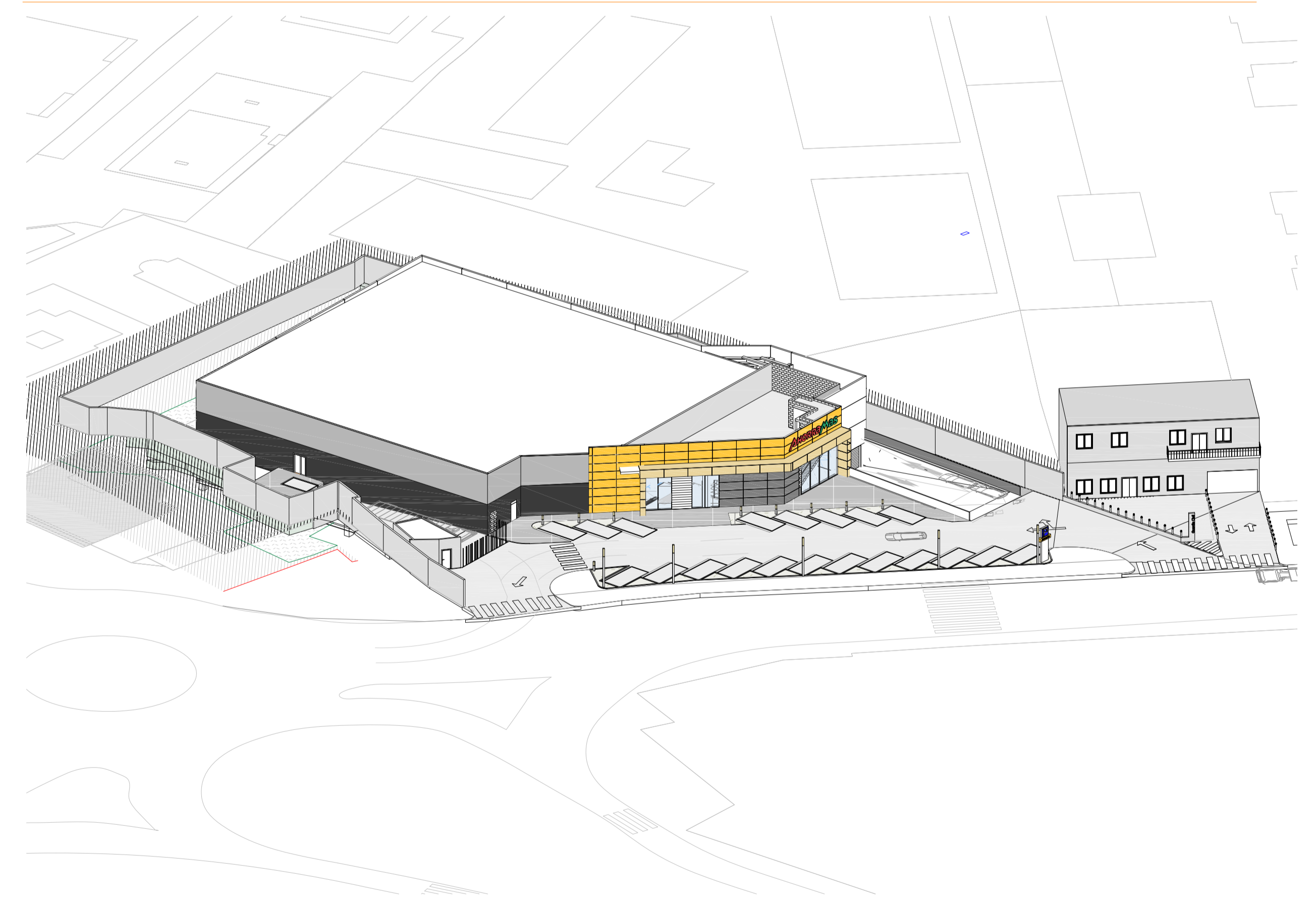


CUADRO RESUMEN DEL ÁMBITO AFECTADO POR EL ESTUDIO DE DETALLE



PARCELA RESULTANTE DE LA AGRUPACIÓN
 PARCELA RESULTANTE EXCLUIDA LA SUPERFICIE EXTERIOR A LA ALINEACIÓN
 PARCELA RESULTANTE EXCLUIDA ADEMÁS LA ZONA DE CESIÓN DE USO VOLUNTARIA

	- Superficie TOTAL parcela resultante de la agrupación	3.772,40 m ²
	- Superficie exterior a la alineación	694,70 m ²
	- Superficie cesión de uso voluntaria por parte del propietario de la parcela resultante:	327,54 m ²
	- Superficie RESULTANTE excluida superficie exterior a la alineación	3.077,70 m ²
	- Superficie RESULTANTE excluida además la zona de cesión de uso voluntaria	2.750,16 m ²



ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLANEAMIENTO PROYECTADO
E 1 : 400

ARQUITECTO FRANCISCO BENÍTEZ ARQUITECTURA S.L.P.
COL Nº 12.878
SOLICITANTE AHORRAMAS S.A. - CIF A28600278

ESTUDIO DE DETALLE
DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO DELIMITADO POR LA CALLE RONDA DE TOLEDO, LA CONFLUENCIA CON LA CALLE ALTA GRACIA Y LA CARRETERA DE TOLEDO N401 - CIUDAD REAL -
PLANO ORDENACIÓN DETALLADA DEL ÁMBITO

efebearquitectura
www.efebearquitectura.com

FECHA DICIEMBRE 2023
ESCALA A1 Como se indica
Nº PLANO 11.01