

29 ABR 2014

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA P-1 DE LA MANZANA M-1 DEL  
PLAN PARCIAL SECTOR A-HERR DE CIUDAD REAL

Marzo 2014

1

DILIGENCIA- Para hacer constar que este documento ha sido  
APROBADO por acuerdo de Pleno de fecha 14 de Agosto de 2014  
Ciudad Real, 16 de Septiembre de 2014  
EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO



Fdo. José María Osuna Baena

<b>1.</b>	<b>Introducción.....</b>	<b>3</b>
1.1	Objeto.....	3
1.2	Encargo.....	3
1.3	Contenido del Estudio de Detalle.....	4
<b>2.</b>	<b>Memoria Informativa.....</b>	<b>6</b>
2.1	Planeamiento vigente.....	6
2.2	Descripción del ámbito.....	8
2.2.1	Delimitación.....	8
2.2.2	Características Climáticas, Hidrológicas, y Otras.....	8
2.2.3	Características Geológicas y Topográficas.....	9
2.2.4	Imagen actual del ámbito.....	9
2.3	Construcciones y usos existentes.....	10
2.3.1	Construcciones, usos y edificaciones existentes.....	10
2.3.2	Elementos de urbanización y otras infraestructuras.....	10
2.4	Elementos a proteger.....	10
<b>3.</b>	<b>Memoria Justificativa.....</b>	<b>11</b>
3.1	Introducción a la Memoria Justificativa.....	11
3.2	Descripción y justificación de la ordenación propuesta.....	11
3.2.1	Adosamiento y apertura de vistas:.....	12
3.2.2	Limites artículo 73 Reglamento de Planeamiento de la LOTAU:.....	13
3.2.3	Cumplimiento condición artículo 3.1 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector A-HERR13	
3.3	Mantenimiento del aprovechamiento urbanístico.....	15
3.4	Análisis del tráfico y de la movilidad.....	15
3.5	Etapas de ejecución.....	15
3.6	Tramitación del Estudio de Detalle.....	15
<b>4.</b>	<b>Planos.....</b>	<b>16</b>
4.1	Planos de Información.....	16
4.2	Planos de Ordenación.....	16

**DILIGENCIA-** Para hacer constar que este documento ha sido  
**APROBADO** por acuerdo de Pleno de fecha 14 de Agosto de 2014  
 Ciudad Real, 16 de Septiembre de 2014  
**EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO**



Fdo. José María Osuna Baena

# 1. Introducción.

## 1.1 Objeto.

El presente documento tiene por objeto la ordenación de alineaciones, volúmenes y justificación de la edificabilidad de la parcela P-1 de la Manzana M-1 del Plan Parcial A-HERR de Ciudad Real con el fin de, respetando todas las condiciones de uso y edificabilidades señaladas en el Plan Parcial, establecer las condiciones necesarias en dos áreas diferentes, para la correcta implantación y construcción de una edificación de uso terciario-comercial y otra, previsiblemente residencial.

El Estudio de Detalle establece las condiciones a recoger en el Proyecto de Segregación que dividirá la parcela P-1 en dos con el fin de situar en una de ellas el uso terciario comercial.

## 1.2 Encargo

El presente documento técnico-jurídico que conforma este Estudio de Detalle se formula por encargo en su condición de propietaria de la parcela P-1 de la Manzana M-1 del Sector A-HERR de Ciudad Real, que se corresponde con la parcela catastral 9743809VJ1 194S0001IG.



Localización del ámbito sobre ortofoto

DILIGENCIA- Para hacer constar que este documento ha sido  
APROBADO por acuerdo de Pleno de fecha 14 de Agosto de 2014  
Ciudad Real, 16 de Septiembre de 2014  
EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO



Fdo. José María Osuna Baena



### 1.3 Contenido del Estudio de Detalle.

El contenido del presente instrumento de planeamiento se ajusta a lo señalado en el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de Mayo, 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 el 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.

4

#### **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.

**DILIGENCIA-** Para hacer constar que este documento ha sido  
**APROBADO** por acuerdo de Pleno de fecha 14 de Agosto de 2014  
Ciudad Real, 16 de Septiembre de 2014  
**EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO**



**Fdo. José María Osuna Baena**

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

#### **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 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 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 dé 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 mts.

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.

#### **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.

**DILIGENCIA- Para hacer constar que este documento ha sido  
APROBADO por acuerdo de Pleno de fecha 14 de Agosto de 2014  
Ciudad Real, 16 de Septiembre de 2014  
EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO**



**Fdo. José María Osuna Baena**

## 2. Memoria Informativa.

### 2.1 Planeamiento vigente.

Con fecha 2 de mayo de 1.997 se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ciudad Real para adaptarlo al Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RDL 1/1.992 de 26 de junio) y al RDL 5/1.996 de 8 de junio de medidas liberalizadoras en materia de suelo y colegios profesionales (D.O.C.M. de 15 de mayo y B.O.P. de 4 de junio de 1.997).

El Planeamiento de desarrollo que afecta a la parcela es el Plan Parcial del sector A-HERR de Ciudad Real. El PAU del sector A-HERR fue aprobado con fecha 29 de diciembre de 2.000, así mismo el Plan Parcial que desarrolla dicho PAU se aprobó el 31 de octubre de 2.003. El Proyecto de Urbanización se aprobó el 7 de noviembre de 2.003 siendo sus obras recepcionadas definitivamente por el Ayuntamiento de Ciudad Real con fecha 23 de marzo de 2.009.

El citado Plan Parcial del Sector A-HERR señala en el punto 3.3 de la Normativa urbanística y ordenanzas, en el que se establece la ordenanza específica de las manzanas M-1, M-2, M-3 y M-4, que el uso predominante en las citadas manzanas será el residencial plurifamiliar, señalando que las compatibilidades de uso serán las establecidas en este Plan Parcial y por defecto las que establece el PGOU de Ciudad Real, prevaleciendo en caso de contradicción lo fijado en el documento del Plan Parcial.

En el punto 3.7 de la citada *Normativa urbanística y ordenanzas* se señala:

*a.- El uso predominante en el sector es el de Residencial Plurifamiliar, resultando compatibles con él, los señalados en el Plan General vigente, y en concreto el Residencial Unifamiliar y Dotacional privado.*

*En general, existe una plena compatibilidad de usos sin limitación en cuanto a su situación dentro de la parcela o de la edificación, siendo permitidos todos los usos posibles, salvo los que la legislación sectorial correspondiente no permita su implantación en las parcelas o edificaciones del presente plan parcial.*

*b.- Será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por cada vivienda y para el uso dotacional privado una cada 100 m<sup>2</sup>., construidos de zona de uso público, estas plazas deberán crearse en el interior de las parcelas, pudiéndose ser cubiertas o no.*

*c.- Los usos dotacionales públicos, al no consumir aprovechamiento lucrativo, podrán disponer el volumen y morfología que resulten necesarios al programa funcional determinado por el uso específico que el destino final del equipamiento requiera.*

En cuanto a condiciones de parcelación el Plan Parcial establece en el artículo 3.1 de las *Normas Urbanísticas*:

*Para uso residencial plurifamiliar: en este uso, y debido a los numerosos propietarios del sector, para facilitar los posteriores ejercicios de gestión y distribución, no se fijara parcela mínima, siendo el Proyecto de Reparcelación correspondiente el que fije la parcela mínima, con la condición que garantizara la cabida de un bloque plurifamiliar con un núcleo de escaleras que sirvan a dos viviendas por planta como mínimo, garantizando a la vez la correcta separación de los diferentes bloques, con una separación mínima de la media de las alturas de los bloques incluido vuelos, no se permitirán las medianeras vistas, no se podrá modificar la ocupación en planta de cada parcela según el plano O-8 del Plan Parcial. Si la parcelación fuese acompañada de un Estudio de Detalle en el que se definan los bloques a edificar, estos aún siendo de parcelas resultantes diferentes podrán adosarse. Así mismo dos propietarios colindantes, mediante un estudio de detalle podrán ordenar sus parcelas adosando las edificaciones, garantizándose de esta forma la no aparición de medianeras vistas.*

*Para uso terciario/comercial: se fija una parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>., con la edificabilidad proporcional al total de la parcela.*

**DILIGENCIA- Para hacer constar que este documento ha sido  
APROBADO por acuerdo de Pleno de fecha 14 de Agosto de 2014  
Ciudad Real, 16 de Septiembre de 2014  
EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO**



**Fdo. José María Osuna Baena**



En lo referente a características de las manzanas, el Plan Parcial incluye en el punto 2.7 de la *Normativa urbanística y ordenanzas* el cuadro que se incluye a continuación, en el que se determina que la edificabilidad de la parcela M-1 P-1 es de 11.364,75m<sup>2</sup> y el número máximo de viviendas es de 122.

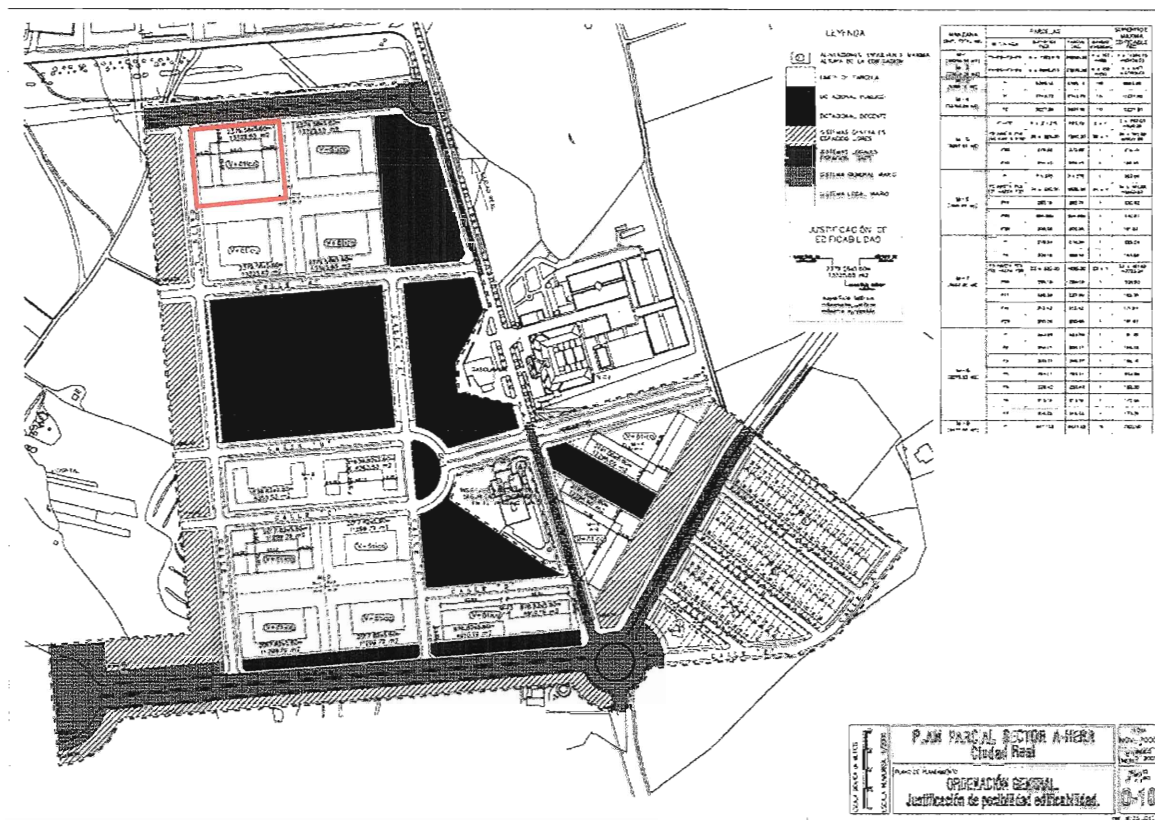
MANZANA Nº	PARCELA Nº	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	CUP EDIFICABLE M <sup>2</sup>	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDA	ALTURA MAXIMA Nº plantas	USO
M-1						
	P-1	7062.575	11364.75	122	V+ATICO	RESIDENCIAL
	P-2	7062.575	11364.75	122	V+ATICO	RESIDENCIAL
	P-3	7062.575	11364.75	122	V+ATICO	RESIDENCIAL
	P-4	7062.575	11364.75	122	V+ATICO	RESIDENCIAL
<b>TOTAL M-1</b>	<b>4</b>	<b>28250.30</b>	<b>45459.00</b>	<b>488</b>		
M-2						
	P-1	5969.015	9317	100	V+ATICO	RESIDENCIAL
	P-2	5969.015	9317	100	V+ATICO	RESIDENCIAL
	P-3	5969.015	9317	100	V+ATICO	RESIDENCIAL
	P-4	5969.015	9317	100	V+ATICO	RESIDENCIAL
<b>TOTAL M-2</b>	<b>4</b>	<b>23876.06</b>	<b>37268</b>	<b>400</b>		
M-3						
	P-1	6399.12	9662.96	106	V+ATICO	RESIDENCIAL
<b>TOTAL M-3</b>	<b>1</b>	<b>6399.12</b>	<b>9662.96</b>	<b>106</b>		
M-4						
	P-1	5742.72	10237.5	111	V+ATICO	RESIDENCIAL
	P-2	5037.56	10237.5	111	V+ATICO	RESIDENCIAL
<b>TOTAL M-4</b>	<b>2</b>	<b>10780.28</b>	<b>20475.00</b>	<b>222</b>		

Cuadro resumen de características de las manzanas incluido en el punto 2.7 de la Normativa del Plan Parcial

DILIGENCIA- Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO por acuerdo de Pleno de fecha 14 de Agosto de 2014 Ciudad Real, 16 de Septiembre de 2014 EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO



Fdo. José María Osuna Baena



Localización de la parcela en el plano O-10 del Plan Parcial del sector A-HERR

## 2.2 Descripción del ámbito.

### 2.2.1 Delimitación.

El ámbito objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra situado al sur del casco urbano del municipio de Ciudad Real, al este del nuevo Hospital de Ciudad Real.

El ámbito engloba el total de la parcela catastral 9743809VJ1194S0001IG, encontrándose delimitado por vías públicas ya ejecutadas y por otras parcelas ya edificadas de la Manzana 1 del Plan Parcial A-HERR.

La parcela cuenta con una superficie total de 7.062,575 m<sup>2</sup>s, según el Proyecto de Reparcelación inscrito en el Registro de la Propiedad. Se ha llevado a cabo, recientemente, un levantamiento topográfico de la parcela P-1, en el que la superficie que se obtiene en la parcela es de 7.019 m<sup>2</sup>, es decir 43,6 m<sup>2</sup> menos que los señalados en el Proyecto de Reparcelación. Con la superficie obtenida en ese levantamiento topográfico es con la que se ha elaborado el presente documento.

La delimitación del ámbito es la siguiente:

- Linda al norte con la Avenida de los Reyes Católicos.
- Linda al este con la denominada en el Plan Parcial como Parcela P-2, actualmente edificada.
- Linda al sur con la denominada en el Plan Parcial como Parcela P-3, segregada en dos parcelas, las cuales se encuentran edificadas.
- Linda al oeste con la calle Obispo Rafael Torrija.

### 2.2.2 Características Climáticas, Hidrológicas, y Otras

Este ámbito no presenta características climáticas e hidrológicas de relevante mención, al participar de las constantes propias del municipio, ya manifestadas en los instrumentos de planeamiento vigente de rango superior.

**DILIGENCIA-** Para hacer constar que este documento ha sido  
**APROBADO** por acuerdo de Pleno de fecha 14 de Agosto de 2014  
 Ciudad Real, 16 de Septiembre de 2014  
**EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO**



Fdo. José María Osuna Baena



### 2.2.3 Características Geológicas y Topográficas.

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

### 2.2.4 Imagen actual del ámbito.

Se incluyen a continuación fotografías tomadas el día 1 de diciembre de 2013.



Fotografía del ámbito desde la esquina Noroeste



Fotografía del ámbito desde la esquina Sureste



Fotografía del ámbito desde la esquina Suroeste

DILIGENCIA- Para hacer constar que este documento ha sido  
APROBADO por acuerdo de Pleno de fecha 14 de Agosto de 2014  
Ciudad Real, 16 de Septiembre de 2014  
EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO



Fdo. José María Osuna Baena



## 2.3 Construcciones y usos existentes.

### 2.3.1 Construcciones, usos y edificaciones existentes.

No existe en el ámbito objeto del presente documento ninguna construcción y/o edificación.

### 2.3.2 Elementos de urbanización y otras infraestructuras.

Las obras de urbanización se encuentran completadas, habiendo sido recepcionadas definitivamente las mismas por el Ayuntamiento de Ciudad Real con fecha 23 de marzo de 2009, 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.

10

## 2.4 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.

**DILIGENCIA-** Para hacer constar que este documento ha sido  
**APROBADO** por acuerdo de Pleno de fecha 14 de Agosto de 2014  
Ciudad Real, 16 de Septiembre de 2014  
**EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO**



Fdo. José María Osuna Baena

### 3. Memoria Justificativa.

#### 3.1 Introducción a la Memoria Justificativa.

\_\_\_\_\_ promueve y presenta el Estudio de Detalle con la autorización de \_\_\_\_\_, propietaria de la parcela P-1 del Plan Parcial del sector A-HERR, en calidad de interesada en la realización de una edificación de uso terciario-comercial en el ámbito de la parcela P-1.

Como se ha explicado anteriormente el planeamiento permite la localización del uso comercial en edificio exclusivo en el área P-1B pero, por las condiciones del uso, concentración de edificabilidades y las determinaciones del planeamiento, se hace preciso el establecer mediante el presente Estudio de Detalle la ordenación de alineaciones y volúmenes, así como fijar determinaciones precisas para, cumpliendo lo señalado en el Plan Parcial y el Proyecto de Segregación de la parcela actual P-1, justificar y poder distribuir las edificabilidades en las dos áreas resultantes del Estudio de Detalle y del Proyecto de Segregación.

#### 3.2 Descripción y justificación de la ordenación propuesta.

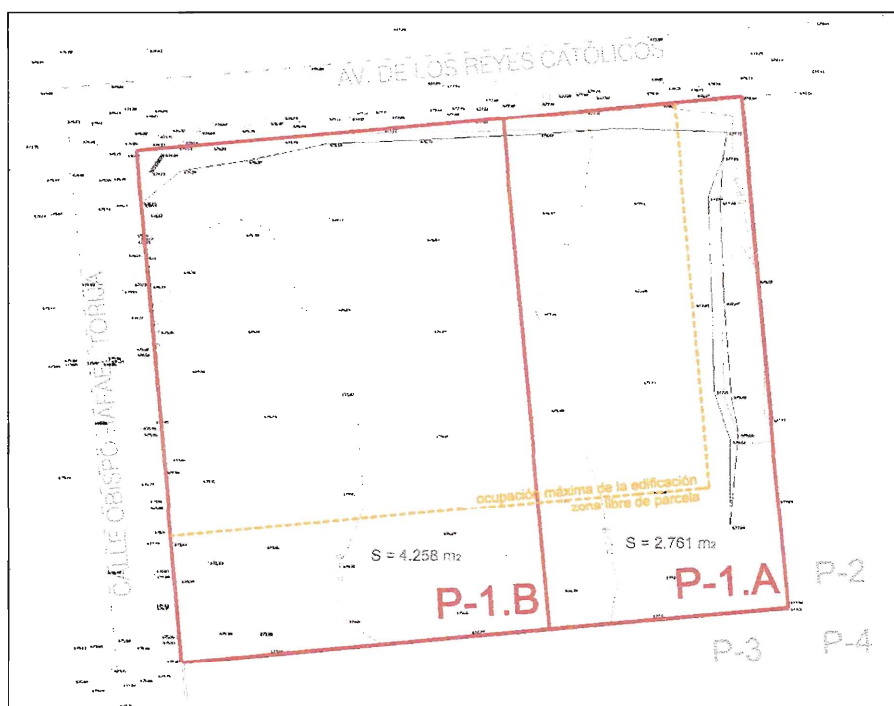
La propuesta establece dos áreas en las que distribuye la edificabilidad y el número de viviendas, sin alterar, en cualquier caso, la zona de ocupación de parcela establecida por el Plan Parcial para la parcela P-1 del sector A-HERR. En el plano *O-01 Parcelación, alineaciones y volumetría* quedan reflejadas las áreas de movimiento de la edificación, las alineaciones a cumplir por las edificaciones que se sitúen en las mismas así como las alturas máximas a edificar.

Sobre estas dos áreas se establecen las siguientes características.

Áreas	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Nº Viviendas
P-1.A	2.761	8.180	84
P-1.B	4.258	3.184,75	38
P-1	7.019	11.364,75	122

11

En la imagen siguiente se recoge la representación gráfica de las citadas áreas (P-1.A y P-1.B).



DILIGENCIA- Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO por acuerdo de Pleno de fecha 14 de Agosto de 2014 Ciudad Real, 16 de Septiembre de 2014 EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO



Fdo. José María Osuna Baena



### 3.2.1 Adosamiento y apertura de vistas:

Las edificaciones de ambas parcelas podrán adosarse al lindero común, si bien no podrán abrir huecos en planta baja.

Con respecto a las servidumbres de luces y vistas se establece en el Código Civil en el *Capítulo II. De las servidumbres legales, sección Quinta* que:

#### **Artículo 580**

*Ningún medianero puede sin consentimiento del otro abrir en pared medianera ventana ni hueco alguno.*

#### **Artículo 581**

*El dueño de una pared no medianera, contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir luces a la altura de las carreras, o inmediatos a los techos, y de las dimensiones de 30 centímetros en cuadro, y, en todo caso, con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre. Sin embargo, el dueño de la finca o propiedad contigua a la pared en que estuvieren abiertos los huecos podrá cerrarlos si adquiere la medianería, y no se hubiera pactado lo contrario. También podrá cubrirlos edificando en su terreno o levantando pared contigua a la que tenga dicho hueco o ventana.*

#### **Artículo 582**

*No se puede abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes sobre la finca del vecino, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad. Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay 60 centímetros de distancia.*

#### **Artículo 583**

*Las distancias de que se habla en el artículo anterior se contarán en las vistas rectas desde la línea exterior de la pared en los huecos en que no haya voladizos, desde la línea de éstos donde los haya, y para las oblicuas desde la línea de separación de las dos propiedades.*

#### **Artículo 584**

*Lo dispuesto en el art. 582 no es aplicable a los edificios separados por una vía pública.*

#### **Artículo 585**

*Cuando por cualquier título se hubiere adquirido derecho a tener vistas directas, balcones o miradores sobre la propiedad colindante, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a menos de tres metros de distancia, tomándose la medida de la manera indicada en el art. 583.*

Con el fin de dar cumplimiento a lo señalado en el Código Civil, el proyecto de Segregación se complementará con un "Acuerdo de adosamiento y apertura de vistas" firmado por la propiedad de las fincas segregadas, para permitir el adosamiento en planta baja y la apertura de vistas a partir de planta primera.

Este acuerdo posibilitará la apertura de huecos desde la posible pared medianera, evitando por tanto, las medianerías ciegas prohibidas en la normativa del Plan Parcial.

En el citado "Acuerdo de Adosamiento y apertura de vistas" se recogerán las siguientes condiciones:

- *En cumplimiento del artículo 580 del Capítulo II. De las servidumbres legales, sección Quinta, del Código Civil se firmará un acuerdo para prestar consentimiento entre ambas partes (futuros propietarios de las parcelas segregadas resultantes), que permitirá abrir en pared medianera ventanas o huecos.*

**DILIGENCIA-** Para hacer constar que este documento ha sido  
**APROBADO** por acuerdo de Pleno de fecha 14 de Agosto de 2014  
Ciudad Real, 16 de Septiembre de 2014  
**EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO**



**Fdo. José María Osuna Baena**

- *A partir de planta primera en la edificación de la parcela P-1.A se permitirá abrir ventanas y huecos, adquiriendo el derecho de tener vistas directas sobre la parcela P-1.B.*
- *Así mismo, se acuerda establecer una franja de 5 m. (cinco metros) en la parcela P-1.B, en la que tan solo se podrá edificar una planta.*

### 3.2.2 Límites artículo 73 Reglamento de Planeamiento de la LOTAU:

El presente documento justifica 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, de esta forma:

- 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 ocasionan perjuicio a terceros, ya que la ordenación de los volúmenes, alineaciones y el establecimiento de condiciones para la segregación en dos futuras parcelas, tan solo supone reordenar las condiciones establecidas en el Plan Parcial sin modificar el uso predominante no restringiendo ninguno de los parámetros de la ordenación urbanística previamente definidos por el planeamiento de aplicación en vigor.
- 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 punto 4.3), manteniéndose inalterada la intensidad máxima edificatoria aplicable según su calificación del suelo y el tipo de edificación u ordenanza zonal previsto.
- El artículo 73 del Reglamento de Planeamiento señala al regular los límites de los Estudios de Detalles que no podrán o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas. En el presente Estudio de Detalle, aún realizándose un reparto de edificabilidad entre diferentes áreas, no se produce trasvase de edificabilidad entre manzanas puesto que las dos áreas se encuentran en la misma manzana del Plan Parcial, Manzana M-1 del Plan Parcial A-HERR de Ciudad Real.
- No se reduce la superficie de los viales o suelos dotacionales públicos previstos en el planeamiento aplicable.

13

### 3.2.3 Cumplimiento condición artículo 3.1 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector A-HERR

A efectos de futuras parcelaciones el Estudio de Detalle cumple con lo señalado en el punto 3.1 de las Normas urbanísticas del Plan Parcial del Sector A-Herr y como se justifica, con las determinaciones establecidas, se posibilita la edificabilidad en las dos áreas propuestas.

#### Uso terciario/comercial:

El citado punto 3.1 determina que la parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup> y tendrá una edificabilidad proporcional al total de la parcela.

La parcela P-1 de la Manzana 1, objeto de este Estudio de Detalle, tiene según se justificó anteriormente una edificabilidad de 11.364,75 m<sup>2</sup> y una superficie de suelo, según levantamiento topográfico reciente, de 7.019 m<sup>2</sup>.

El uso terciario/comercial está previsto se instale en el denominado área P-1B, a la que se asigna una superficie de 4.258 m<sup>2</sup> de suelo y 3.184,75 m<sup>2</sup> de edificabilidad.

**DILIGENCIA-** Para hacer constar que este documento ha sido  
**APROBADO** por acuerdo de Pleno de fecha 14 de Agosto de 2014  
 Ciudad Real, 16 de Septiembre de 2014  
**EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO**



**Fdo. José María Osuna Baena**

La asignación de edificabilidad establecido en el Plan Parcial no es por tanto por coeficiente unitario sino global para el total de la parcela P-1. Con esta consideración, el reparto de edificabilidad y la división en dos áreas establecido en el Estudio de Detalle, sería conforme a lo señalado en el punto 3.1 de las Normas del Plan Parcial, permitiendo una posterior segregación tal y como prevé el Proyecto de Segregación tramitado conjuntamente con este Estudio de Detalle.

#### Uso residencial plurifamiliar:

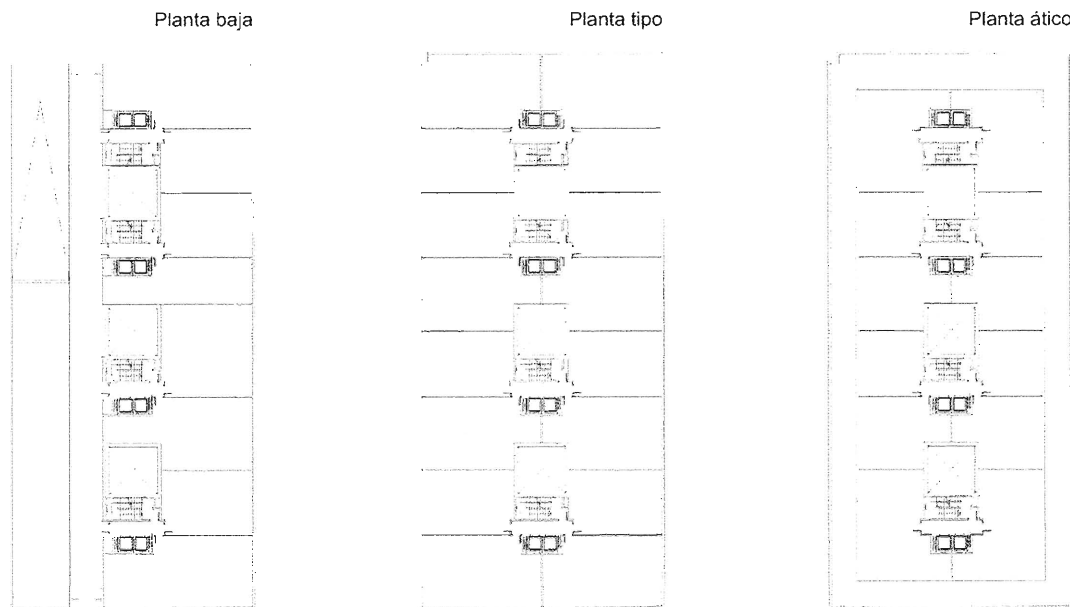
El punto 3.1 del Plan Parcial establece para el uso residencial plurifamiliar que no se fijara parcela mínima, siendo el Proyecto de Reparcelacion correspondiente el que fije la parcela mínima, con la condición que garantizara la cabida de un bloque plurifamiliar con un núcleo de escaleras que sirvan a dos viviendas por planta como mínimo.

El uso residencial esta previsto se instale en el denominado área P-1A.

Como se aprecia en los esquemas siguientes, se posibilita, dentro del área de movimiento establecida, la construcción de un bloque plurifamiliar en el que, mediante cuatro núcleos de escaleras, que dan servicio a cuatro viviendas por planta, se podrían realizar un total de 84 viviendas (8 en planta baja, 16 en cada una de las plantas tipo y 12 en planta ático) con unas superficies útiles que irían desde los 45 a los 96 m<sup>2</sup> por vivienda sin incluir superficies comunes.

Ese posible bloque tendría una edificabilidad de 1.425 m<sup>2</sup> en planta baja, 1.449,5 m<sup>2</sup> en planta tipo y 957 m<sup>2</sup> en planta ático para un total de 8.180 m<sup>2</sup>, edificabilidad que como se aprecia justifica la asignada en el Estudio de Detalle a la citada área P-1.A.

Tanto el diseño y distribución final del edificio, como el reparto definitivo de la edificabilidad, estarán sujetos al proyecto de edificación que en su momento se redacte y podrán sufrir cambios respecto a los esquemas incluidos en este Estudio de Detalle.



*Esquema de posible bloque de viviendas a situar en el área P-1-A*

**DILIGENCIA-** Para hacer constar que este documento ha sido  
**APROBADO** por acuerdo de Pleno de fecha 14 de Agosto de 2014  
Ciudad Real, 16 de Septiembre de 2014  
**EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO**



Fdo. José María Osuna Baena



### 3.3 Mantenimiento del aprovechamiento urbanístico.

La edificabilidad determinada en el Plan Parcial para la parcela P-1 no se incrementa en las nuevas áreas (P-1.A y P-1.B). En parcela P-1 tal y como se recoge en el punto 3.2 del presente documento se establece para la parcela una edificabilidad de 11.364,75m<sup>2</sup>.

Con las condiciones establecidas en el Estudio de Detalle, y cuyas determinaciones gráficas se recogen en el plano O-01 Parcelación y alineaciones, la edificabilidad máxima de la parcela P-1 se divide entre las dos áreas de movimiento de la edificación definidas en del presente Estudio de Detalle.

	Superficie parcela/áreas	Edificabilidad	Ocupación máx. Parcela	Nº viviendas
<b>P-1</b>	<b>7.019</b>	<b>11.364,75</b>	<b>4.702</b>	<b>122</b>
P-1.A	2.761	8.180	1.496	84
P-1.B	4.258	3.184,75	3.206	38

Tabla justificativa de la edificabilidad establecida en las áreas con las condiciones del Estudio de Detalle

En una de las dos áreas establecidas, en la que se contempla el situar el establecimiento comercial (área P-1.B), se fija una superficie de suelo de 4.258 m<sup>2</sup> y una edificabilidad máxima de 3.184,75 m<sup>2</sup>. En la otra área (área P-1.A) se establece una superficie de 2.761 m<sup>2</sup>, y una edificabilidad máxima de 8.180 m<sup>2</sup>. La suma de las edificabilidades máximas de ambas zonas es de 11.364,75 m<sup>2</sup>, edificabilidad que no es superior a la planteada en el Plan Parcial.

### 3.4 Análisis del tráfico y de la movilidad.

La densidad de tráfico prevista, no varía con respecto a la prevista por el planeamiento 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, ni se modifican las condiciones de los usos o edificabilidades.

15

Por lo tanto, los viarios y las conexiones de estos con el exterior no se ven afectadas con respecto a las previsiones existentes y la red inicialmente diseñada.

### 3.5 Etapas de ejecución.

No son necesarias ninguna clase de obras en el ámbito para completar la urbanización del mismo, 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 desarrolle en la parcela P-1 actual, incluida dentro del ámbito.

Sin embargo, en el caso de que para la correcta implantación de la edificación o sus accesos se haga necesario modificar la posición de cualquier elemento de mobiliario urbano, el desplazamiento, y los costes que el mismo genere, serán asumidos por quien realice la construcción de la edificación, debiendo quedar recogidas tanto en el proyecto de edificación como en la solicitud de licencia de edificación estas condiciones.

### 3.6 Tramitación del Estudio de Detalle.

Tal y como establece el Artículo 38 de la LOTAU, una vez formulado y presentado el presente Estudio de Detalle por el promotor del mismo, con la autorización del propietario de la Parcela M1 –P1, la Administración Actuante, es decir, el Ayuntamiento de Ciudad Real lo someterá a información pública durante el plazo de 20 días, mediante anuncio publicado en el Diario Oficial de la Comunidad y uno de los periódicos de mayor difusión de la ciudad, debiendo proceder el Ayuntamiento a su aprobación definitiva en plazo máximo de tres meses contados desde la entrada del expediente en el Registro Municipal.

DILIGENCIA- Para hacer constar que este documento ha sido  
APROBADO por acuerdo de Pleno de fecha 14 de Agosto de 2014  
Ciudad Real, 16 de Septiembre de 2014  
EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO



Fdo. José María Osuna Baena

## 4. Planos.

El presente Estudio de Detalle contiene la siguiente documentación gráfica, que plasma la situación actual del ámbito, así como las condiciones futuras de ordenación.

### 4.1 Planos de Información

- I1. Situación y emplazamiento.....s/e
- I2. Planeamiento vigente .....s/e
- I3. Parcelación original y alineaciones .....1/700

### 4.2 Planos de Ordenación

- O1. Alineaciones y volumetría .....1/500
- O2. Imagen final – Planta (no vinculante) .....s/e
- O3. Imagen final – Secciones (no vinculante).....s/e

En Madrid, marzo de 2014

**DILIGENCIA- Para hacer constar que este documento ha sido  
APROBADO por acuerdo de Pleno de fecha 14 de Agosto de 2014  
Ciudad Real, 16 de Septiembre de 2014  
EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO**



**Fdo. José María Osuna Baena**