

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE UEC. P.G.O.U. DE CIUDAD REAL

PUERTA DE TOLEDO, RONDA DE TOLEDO, CALLES SANTA BARBARA Y ALTAGRACIA.
CIUDAD REAL

AGENTE URBANIZADOR
ARQUITECTO

CONSTRUCCIONES CAHEC, S.L.
RAFAEL HUMBERT FERNANDEZ

ALTERNATIVA TECNICA. PROYECTO DE PARCELACION DE UEC.



**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE UEC. P.G.O.U. DE
CIUDAD REAL
ALTERNATIVA TECNICA. PROYECTO DE PARCELACION DE UEC.**

INDICE

MEMORIA

- 1.- Unidad parcelable
 - 1.1.- Situación y delimitación
 - 1.2.- Gestión urbanística
 - 1.3.- Determinaciones de la Ordenación Detallada de UEC
 - 1.3.1.- Aprovechamiento tipo
 - 1.3.2.- Cesión gratuita de terrenos al Ayuntamiento de Ciudad Real
- 2.- La Parcelación en la legislación urbanística
- 3.- Propiedad del suelo
- 4.- División de parcelas

PLANOS

- Situación y emplazamiento
- Ordenación Detallada
- Fichas de las parcelas individuales

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE UEC. P.G.O.U. DE
CIUDAD REAL
ALTERNATIVA TECNICA. PROYECTO DE PARCELACION DE UEC.**

MEMORIA

1.- UNIDAD PARCELABLE

1.1.- SITUACION Y DELIMITACION

La unidad de ejecución UEC está situada al norte del caso urbano entre rondas. Limita al norte y noreste con la Ronda de Toledo; al sur y sureste con la calle Santa Bárbara; al oeste con la calle Altagracia y al noroeste con la Puerta de Toledo.

La delimitación de UEC en la ficha del P.G.O.U. no ofrece unos datos precisos para su trazado. Sí parece claro que mantiene la prolongación de la alineación por la calle Altagracia y mantiene el ancho de acera por la Ronda de Toledo, que en el cruce con la calle Santa Bárbara asciende a 3,15 m.

En el ámbito de la Puerta de Toledo hemos trazado la delimitación de UEC por el borde de las edificaciones existentes.

La superficie real de UEC con la delimitación antes definida asciende a **6.255,09 m2s.**, que tomaremos como superficie real ya que es la única que se puede replantear sobre el terreno.

La superficie que figura en la ficha de UEC del P.G.O.U. de Ciudad, asciende a **6.127 m2s.**

La superficie registral de UEC, según consta para la finca registral nº 53375 con CRU nº 13012000377161, asciende a **6.058 m2s.**

El P.G.O.U. de Ciudad Real, aprobado definitivamente en el año 1.997, incluye la delimitación y parámetros urbanísticos de UEC, como unidad de ejecución del suelo urbano, con las siguientes determinaciones:

Descripción

Unidad de ejecución que ocupa los terrenos que restan por desarrollarse en la parcela del antiguo Cuartel de la Misericordia.

<i>Superficie de suelo</i>	<i>6.127 m2.</i>
<i>Edificabilidad máxima</i>	<i>15.317 m2t</i>
<i>Nº máximo viviendas</i>	<i>153 viv.</i>
<i>Area de reparto C</i>	

Reparto de aprovechamiento

<i>Aprovechamiento Tipo</i>	<i>2,50000</i>
<i>Aprovechamiento patrimonializable</i>	<i>2,50000</i>
<i>Sistema de actuación</i>	<i>Desarrollo del Convenio</i>
<i>Iniciativa</i>	<i>Privada</i>
<i>Programación</i>	<i>2º Cuatrienio</i>

Observaciones

Esta unidad tiene como objeto la reordenación y desarrollo de ésta parte del desaparecido Cuartel de la Misericordia.

** Las tipologías y cesiones de viario serán según Estudio de Detalle*

** La tipología concreta vendrá definida por la edificabilidad acordada en el Convenio (2,5 m2/m2) así como por el número de plantas máximo y alineaciones oficiales reflejadas en la hoja correspondiente de la colección de planos nº 4 (Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales) Plano 757-10.*

1.2.- GESTION URBANISTICA

El Agente Urbanizador que presenta el Programa de Actuación Urbanizadora de UEC es el propietario del 100% de la superficie de la Unidad de Ejecución, la mercantil **CAHEC, S.L.**, con C.I.F. nº B-13044730 y

domicilio en calle Ruiz Morote nº 5, 1º B de Ciudad Real, representado por Gregorio Caballero Heredia con D.N.I. nº 5.608.960-L

1.3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA DE UEC

La Ordenación Detallada propuesta pretende modificar parcialmente la contenida en el P.G.O.U. de Ciudad Real en los siguientes aspectos:

ALINEACIONES DE UEC

Mantenemos la alineación de la edificación propuesta por la Ronda de Toledo con un ancho de acera de 3,15 m existente, y las calles Santa Bárbara y Altagracia.

La alineación en el frente de la Puerta de Toledo se modifica a propuesta de los técnicos del Ayuntamiento de Ciudad Real, de forma que se retranquea con respecto a la que figura en la UE, con el objetivo de que la nueva alineación este situada a 36,65 m. de distancia del centro del monumento Puerta de Toledo, igual a la distancia que existe al edificio más cercano, situado en la confluencia de la calle Pedrera Baja con la Ronda del Carmen.

La alineación del frente a la Puerta de Toledo, entre la calle Altagracia y Ronda de Toledo será recta, con un ángulo con la alineación de la calle Altagracia de 110º y a modo de cuerda del arco que delimita la UE en esta zona, provocando un retranqueo que genera una ampliación del espacio libre público de 375,62 m2s.

La superficie de la ampliación de la calle Santa Bárbara será de 817,24 m2s.

La superficie de la zona edificable será 5.062,23 m2s.

NUMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE DE LA EDIFICACION

El número de plantas sobre rasante propuesto Baja+4+ático.

NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACION

Con carácter particular de UEC, los parámetros urbanísticos de la edificación son:

Uso predominante	Residencial
Tipo de Edificación	Manzana cerrada MC2.

No obstante, con el fin de no superar el techo de edificabilidad máximo, se podrán edificar sobre la planta baja tres cuerpos de edificación independientes, que no superen el fondo máximo y que estén situados de la siguiente forma:

Cuerpo de edificación 1. Ocupará, al menos, todo el frente de alineaciones a la Puerta de Toledo. Tiene carácter de obligatorio.

Cuerpo de edificación 2. Ocupará la alineación de la calle Altagracia desde la esquina con la calle Santa Bárbara, hasta una distancia del cuerpo de edificación 1 no menor que la altura de la edificación.

Cuerpo de edificación 3. Ocupará la alineación de la calle Santa Bárbara desde la esquina con la Ronda de Toledo, hasta una distancia del cuerpo de edificación 2 no menor que la altura de la edificación.

Techo de edificabilidad máximo	15.317 m2t.
Fondo máximo edificable	100% planta baja. 20 m. plantas superiores
Número de plantas S/R	Baja+4+ático
Número de plantas B/R	2
Altura máxima edificación	Artículo 9.6.2 N.N. U.U.

Con carácter general serán de aplicación las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Ciudad Real recogidas en:

TITULO NOVENO. Condiciones particulares de la edificación en suelo urbano y suelo urbanizado programado.

TITULO DECIMO. Condiciones particulares de los usos

TITULO UNDECIMO. Condiciones particulares de los tipos de edificación. Capítulo II: Condiciones particulares del tipo de edificación manzana cerrada (MC)

TITULO DUODECIMO. Condiciones de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Monumental

CUADRO DE SUPERFICIES.

La superficie real, producto del levantamiento topográfico, de la UEC, asciende a **6.255,09 m2s.**

La superficie de las tres parcelas que componen la Ordenación Detallada, son las siguientes:

Parcelas de cesión al Ayuntamiento de Ciudad Real	
Ampliación de la calle Santa Bárbara	817,24
Superficie retranqueo de la edificación en P. de Toledo	375,62
Total	1.192,86
Parcela edificable	5.062,23
Total UEC	6.255,09

1.3.1.- APROVECHAMIENTO TIPO

El Aprovechamiento tipo y patrimonializable está determinado en la ficha de UEC, con los siguientes parámetros:

<i>Aprovechamiento Tipo</i>	2,50000
<i>Aprovechamiento patrimonializable</i>	2,50000

Al ser iguales no hay cesiones de aprovechamiento lucrativo a la Administración actuante, producto del convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Ciudad Real y el Organismo Autónomo, Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa.

1.3.3.- CESION GRATUITA DE TERRENOS AL AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL.

De acuerdo con los artículos 51, 1.2, d) y 69, 1.2 del TRLOTAU, al Ayuntamiento le corresponde la cesión de terrenos destinados a dotaciones públicas y patrimonios públicos de suelo siguientes:

A.- CESION GRATUITA DE TERRENOS NO LUCRATIVOS

En el ámbito de UEC no hay suelos calificados como zona verde, equipamiento o viario del Sistema General.

Hay dos suelos pertenecientes al Sistema Local viario y espacios libres.

Se cederá al Ayuntamiento de Ciudad Real de forma gratuita, pero totalmente urbanizado, los terrenos correspondientes al Sistema Local viario y espacios libres.

Sistema Local viario:

La superficie de suelo urbanizado correspondiente a la ampliación de la calle Santa Bárbara. La superficie total asciende a 817,24 m2s.

Sistema Local espacios libres

Ampliación de la superficie del espacio libre del entorno de la Puerta de Toledo, entre la calle Altagracia y Ronda de Toledo.

Tiene una superficie total de 375,62 m2s.

B.- CESION GRATUITA DE TERRENOS LUCRATIVOS

No hay cesión gratuita de terrenos de uso lucrativo de acuerdo con las indicaciones de la ficha de UEC, producto del convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Ciudad Real y el Organismo Autónomo, Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa.

2.- LA PARCELACION EN LA LEGISLACION URBANISTICA

Las determinaciones sobre parcelaciones y reparcelaciones se encuentran en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), Capítulo IV.

Artículo 89.- La parcelación urbanística

1. Se considera a cualquiera efectos parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos o fincas en dos o más lotes, parcela o fincas nuevas independientes:

a) En suelo urbano o urbanizable, en todos los casos.

b) En suelo rústico, cuando uno o varios lotes o fincas a que dé lugar sean susceptibles de actos de construcción o edificación y ...

Artículo 92.- La reparcelación

1. Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de ejecución, delimitada para la ejecución del planeamiento urbanístico, para su nueva división ajustada a éste, con adjudicación de las nuevas parcelas o fincas a los interesados, en proporción a sus respectivos derecho...

En nuestro caso no es necesario realizar una agrupación de fincas existentes, ya que el ámbito de la unidad de ejecución corresponde con una única finca y a un solo propietario, no es necesario establecer el reparto de cargas y beneficios de la actuación, por lo que será suficiente un Proyecto de Parcelación, donde la finca matriz se dividirá en 3 parcelas, dos de ellas correspondientes con la ampliación de la calle Santa Bárbara y la ampliación del espacio libre en la Puerta de Toledo, se cederán al Ayuntamiento de Ciudad Real para la incorporación al sistema local viario, y la tercera parcela, resto de la finca matriz, permanecerá en posesión de la propiedad actual y donde se localizará el aprovechamiento urbanístico como suelo apto para la edificación conforme al planeamiento y la Ordenación Detallada.

3.- PROPIEDAD DEL SUELO.

La mercantil **CONSTRUCCIONES CAHEC, S.L.**, con C.I.F. nº B-13044730 y domicilio en calle Ruiz Morote nº 5, 1º B de Ciudad Real, representado por Gregorio Caballero Heredia con D.N.I. nº 5.608.960-L, es la propietaria de la totalidad de los terrenos de UEC adquiridos por escritura de compraventa otorgada por la notaria de Ciudad Real, Dña. María Luisa García de Blas Valentín-Fernández, perteneciente al Ilustre Colegio de Castilla La Mancha, número de protocolo 243, de 1 de febrero de 2.022, al **Organismo Autónomo, Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa**.

Finca Registral nº 53371, CRV nº 13012000377161 del Registro de la Propiedad nº 1 de Ciudad Real, inscrita en el tomo 1683, libro 879, folio 126, alta 3.

Superficie Registral, 6.058 m²s. Que coincide con la superficie que consta en la escritura de compraventa.

Linderos actuales: Limita al norte y noreste con la Ronda de Toledo; al sur y sureste con la calle Santa Bárbara; al oeste con la calle Altagracia y al noroeste con la Puerta de Toledo.

La superficie real de la finca, una vez replanteada la delimitación de UEC sobre levantamiento topográfico asciende a 6.255,09 m²s.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CIUDAD REAL NÚMERO UNO
FECHA DE EMISION: UNO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS



ART. 19 BIS DE LA L.H.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA DE CIUDAD REAL Nº: 53375 C.R.U. Nº: 13012000377161

Naturaleza de la finca: Otras Naturalezas

URBANA.- ZONA C.- TERRENO-SOLAR sito en Ciudad-Real y su calle Altagracia, señalada con los números cincuenta y seis, cincuenta ocho y sesenta, que tiene una superficie de seis mil cincuenta y ocho metros cuadrados, que linda al frente: calle Altagracia; derecha entrando, porción segregada con el número dos, señalada como Zona B, e izquierda y fondo, Ronda de Toledo. Dentro del perímetro de esta finca se encuentran los siguientes edificios destinados a diversos usos del Estado, Ministerio de Defensa, Ramo Ejército, no desafectadas al fin público y alinabilidad: Edificio señalado con el número cincuenta y seis de la calle Altagracia, que se compone de planta baja destinada a antigua biblioteca; sala de conferencia de oficiales, oficinas del C.M.R. y todas las oficinas regimentales, y piso primero destinado antiguamente a pabellón del señor Coronel.- Y edificio señalado con los números cincuenta y ocho y sesenta de la calle de Altagracia, que se compone, el número cincuenta y ocho, de planta baja derecha e izquierda, antes destinada a residencia de suboficiales solteros y el piso primero derecha e izquierda, destinado a pabellones de suboficiales casados, y el número sesenta de planta baja izquierda y piso primero derecha, destinados antes a pabellones de suboficiales casados.

ESTA FINCA NO SE ENCUENTRA COORDINADA GRAFICAMENTE CON EL CATASTRO
TITULARIDADES

TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
CONSTRUCCIONES CAHEC SL		B13044730	1683	879	126 3
100,000000% del pleno dominio.					

TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DOÑA MARÍA LUISA GARCÍA DE BLAS VALENTÍN-FERNANDEZ, CIUDAD REAL, el día 01/02/22; inscrita el 01/03/22.

CARGAS

Prescindiendo de afecciones fiscales:
No tiene cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

El asiento de presentación número 26 del Diario 166, motivado por la escritura de compraventa que ha causado la inscripción 3ª, ha sido prorrogado por haberse suspendido la inscripción de la representación gráfica.

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día UNO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS antes de la apertura del diario.

Honorarios: 3,01 Euros. Arancel Nro.4

ADVERTENCIA:

4.- DIVISION DE PARCELAS.

La finca matriz se divide en tres parcelas de acuerdo con la Ordenación Detallada de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora de UEC.

Parcelas de cesión al Ayuntamiento de Ciudad Real

Parcela 1. Ampliación de la calle Santa Bárbara	817,24
Parcela 2. Superficie retranqueo de la edificación en P. de Toledo	375,62
Total	1.192,86

Parcela 3. Resto de finca matriz. Parcela edificable **5.062,23**

DESCRIPCION DE LAS PARCELAS

PARCELA 1. AMPLIACION DE LA CALLE SANTA BARBARA.

Propietario, Ayuntamiento de Ciudad. Parcela de cesión obligatoria y gratuita, totalmente urbanizada, para su incorporación al viario público.

Parcela situada en UEC del P.G.O.U. de Ciudad Real, con una superficie de 817,24 m²s., segregada de la finca matriz Finca Registral nº 53371, CRV nº 13012000377161 del Registro de la Propiedad nº 1 de Ciudad Real, inscrita en el tomo 1683, libro 879, folio 126, alta 3.

Linderos:

Norte y Noroeste; con resto de finca matriz en dos líneas rectas formando un ángulo de 135°, y una longitud de 35,98 m. y 67,54 m., respectivamente.

Sur y sureste; con el lindero actual de la calle Santa Bárbara en dos líneas rectas formando un ángulo de 135°, una longitud 39,47 m. y 70,30 m., respectivamente.

Noreste; con la Ronda de Toledo en una longitud recta de 7,83 m.

Oeste; con la calle Altagracia en una longitud recta de 7,60 m.

PARCELA 2. SUPERFICIE RETRANQUEO DE LA EDIFICACION EN PUERTA DE TOLEDO

Propietario, Ayuntamiento de Ciudad. Parcela de cesión obligatoria y gratuita, totalmente urbanizada para su incorporación al espacio público.

Parcela situada en UEC del P.G.O.U. de Ciudad Real, con una superficie de 375,62 m²s., segregada de la finca matriz Finca Registral nº 53371, CRV nº 13012000377161 del Registro de la Propiedad nº 1 de Ciudad Real, inscrita en el tomo 1683, libro 879, folio 126, alta 3.

Linderos:

Norte, Noreste y Noroeste; con una línea quebrada que empieza en la calle Altagracia y termina en la Ronda de Toledo, con las siguientes longitudes, 2,76 m., 7,67 m., 19,89 m., 3,78 m., 7,72 m., 16,49 m., 6,92 m., 0,72 m. y 0,50 m.

Sureste; con la Parcela 3, resto de finca matriz, en una longitud recta de 45,61 m.

PARCELA 3. RESTO DE FINCA MATRIZ. PARCELA EDIFICABLE.

Propietario, **CONSTRUCCIONES CAHEC, S.L**

Parcela situada en UEC del P.G.O.U. de Ciudad Real, con una superficie de 5.062,23 m²s., resto de la finca matriz, después de las segregaciones de las Parcelas 1 y 2, Finca Registral nº 53371, CRV nº 13012000377161 del Registro de la Propiedad nº 1 de Ciudad Real, inscrita en el tomo 1683, libro 879, folio 126, alta 3. De uso predominante residencial y 15.317 m²t. de edificabilidad total.

Linderos:

Noroeste; con la Parcela 2, ampliación espacio libre de la Puerta de Toledo, en una línea recta de 45,61 m.

Sur y sureste; con la Parcela 1 ampliación de la calle Santa Bárbara, en dos líneas rectas formando un ángulo de 135°, una longitud 35,98 m. y 67,54 m., respectivamente.

Noreste; con la Ronda de Toledo en una longitud recta de 56,73 m.

Oeste; con la calle Altagracia en una longitud recta de 72,53 m.

A CONTINUACION ADJUNTAMOS LAS FICHAS DESCRIPTIVAS DE CADA UNA DE LAS 3 PARCELAS QUE FORMAN PARTE DEL PROYECTO DE PARCELACION.

En la única parcela de aprovechamiento lucrativo uso Residencial indicamos el número máximo de viviendas establecido en UEC, 153 uds. considerando una vivienda cada 100 m²t.. Podrá aumentarse su número en un 10 % de acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de las N.N.U.U. del Plan General de Ciudad Real.

Ciudad Real, Julio de 2.022



Fdo.: Rafael Humbert Fernández



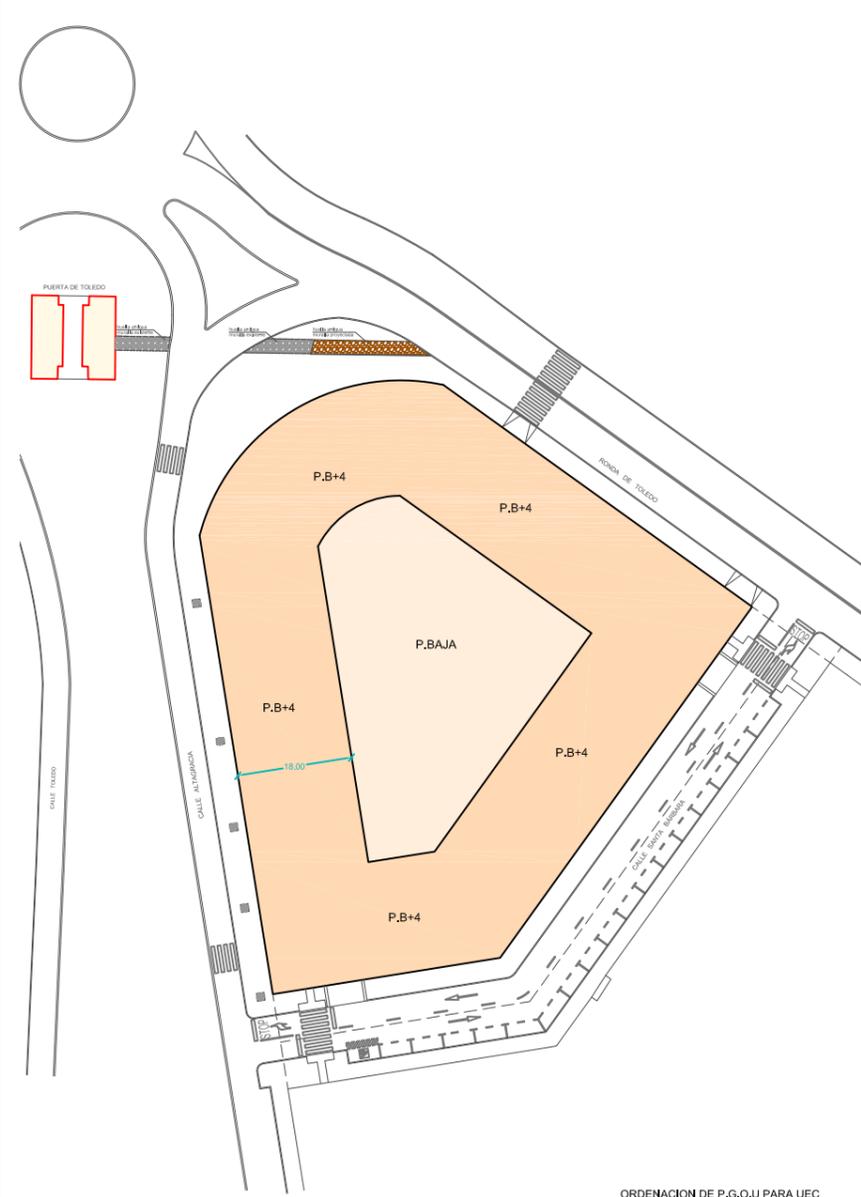
PLANO SOBRE CATASTRAL. UBICACION



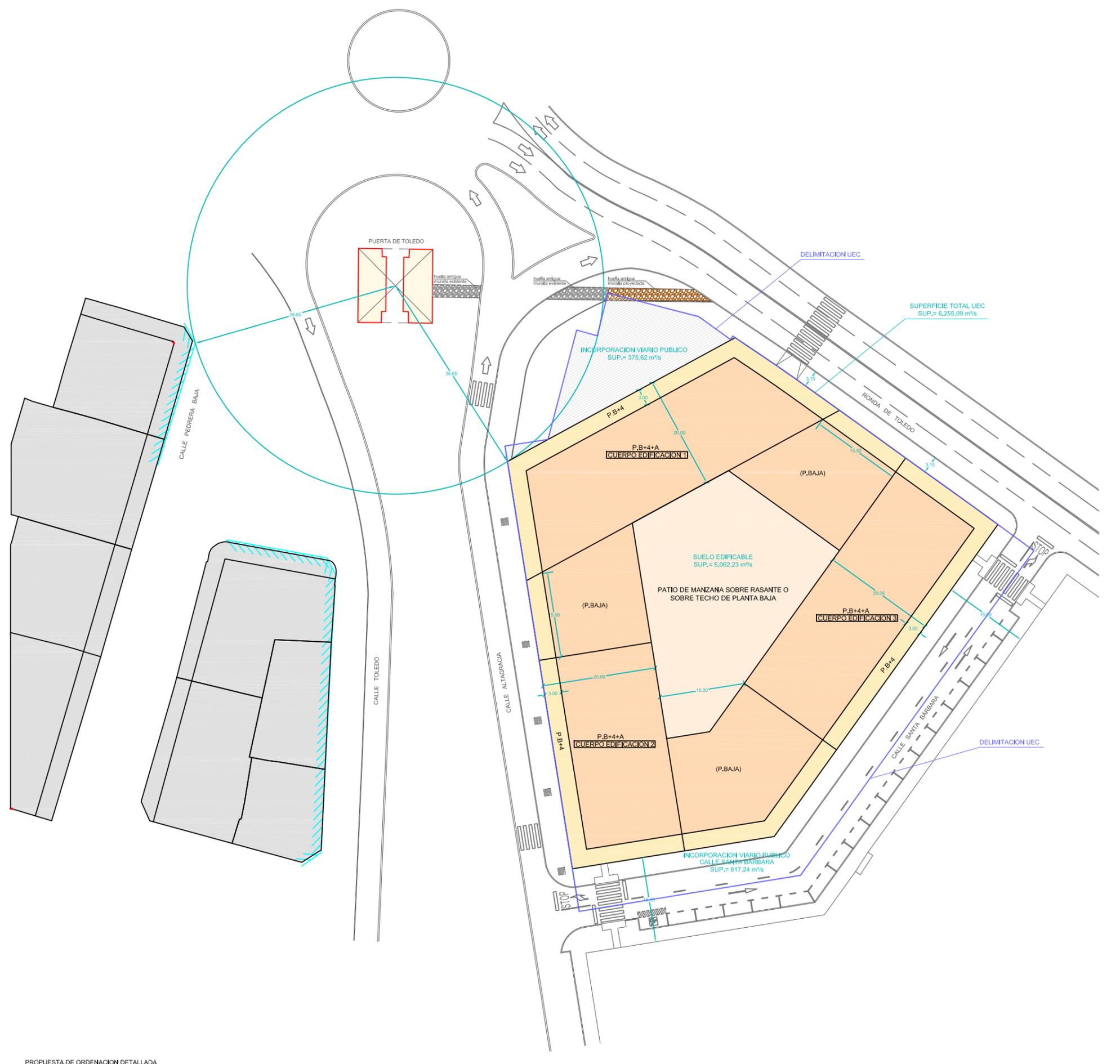
FOTOGRAFIA AEREA. SITUACION



CROQUIS DELIMITACION DE LOS TERRENOS SEGUN PLIEGO DE LA SUBASTA PUBLICA



ORDENACION DE P.G.O.U PARA UEC



PROPUESTA DE ORDENACION DETALLADA

PROPIEDAD
CAHEC
 CAHEC S.L.

ARQUITECTO
 RAFAEL HUMBERT FERNANDEZ

 humbert@cahec.es tlf. 607 70 02 61

HUMBERT
 ingenieros

DENOMINACION DEL PROYECTO
PROGRAMACION DE ACTUACION URBANIZADORA DE UEC. CIUDAD REAL. ALTERNATIVA TECNICA, PROYECTO DE PARCELACION
 EMPLAZAMIENTO
 EMPLAZAMIENTO : C/ ALTAGRACIA, C/ SANTA BARBARA Y RONDA DE TOLEDO

TITULO DEL PLANO
ORDENACION DETALLADA

FECHA
JULIO 2022
 ESCALA
1.700

Nº DEL PLANO
PA 02

DESCRIPCION GRAFICA

PARCELA 1



DESCRIPCION LITERAL

PARCELA 1

AMPLIACION DE LA CALLE SANTA BARBARA.

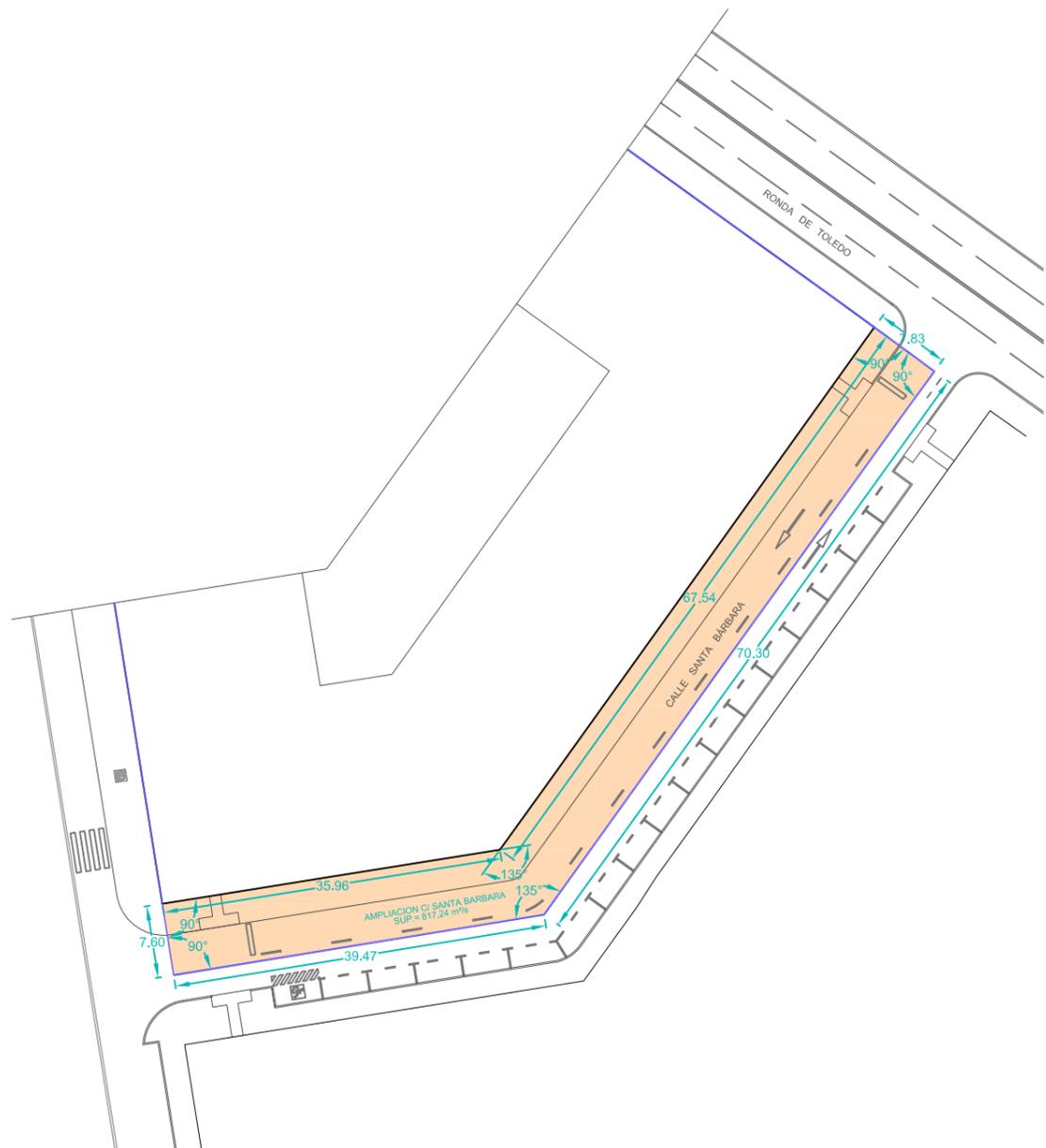
Propietario, Ayuntamiento de Ciudad. Parcela de cesión obligatoria y gratuita, totalmente urbanizada, para su incorporación al viario público.
Parcela situada en UEC del P.G.O.U. de Ciudad Real, con una superficie de 817,24 m²s., segregada de la finca matriz Finca Registral nº 53371, CRV nº 13012000377161 del Registro de la Propiedad nº 1 de Ciudad Real, inscrita en el tomo 1683, libro 879, folio 126, alta 3.

Linderos:

Norte y Noroeste; con resto de finca matriz en dos líneas rectas formando un ángulo de 135°, y una longitud de 35,98 m. y 67,54 m., respectivamente.
Sur y sureste; con el lindero actual de la calle Santa Bárbara en dos líneas rectas formando un ángulo de 135°, una longitud 39,47 m. y 70,30 m., respectivamente.
Noreste; con la Ronda de Toledo en una longitud recta de 7,83 m.
Oeste; con la calle Altagracia en una longitud recta de 7,60 m.

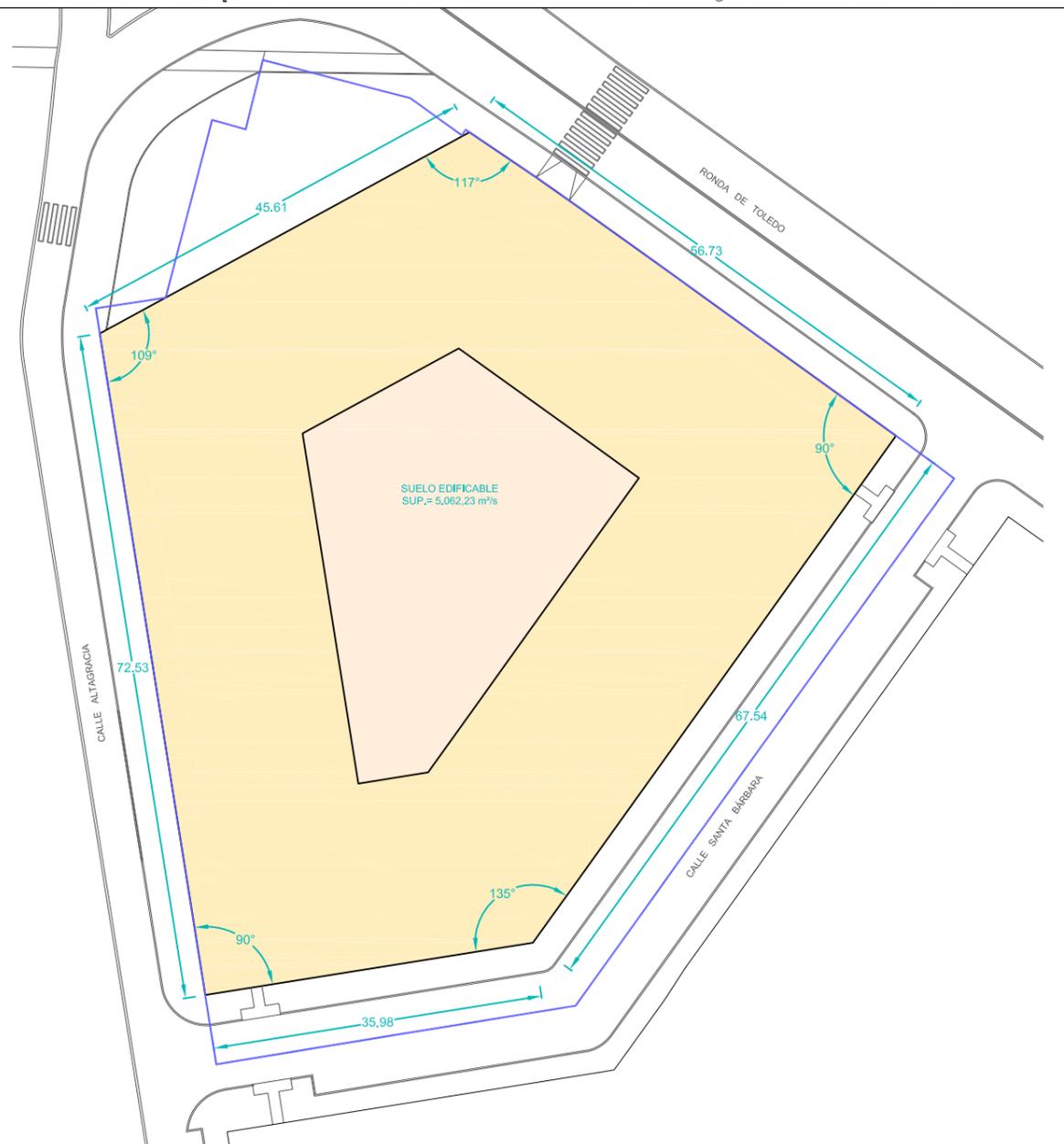
PARAMETROS URBANISTICOS.

Uso predominante **Viario público**



DESCRIPCION GRAFICA

PARCELA 3



DESCRIPCION LITERAL

PARCELA 3

RESTO DE FINCA MATRIZ. PARCELA EDIFICABLE.

Propietario, **CONSTRUCCIONES CAHEC, S.L**

Parcela situada en UEC del P.G.O.U. de Ciudad Real, con una superficie de 5.062,23 m²s., resto de la finca matriz, después de las segregaciones de las Parcelas 1 y 2, Finca Registral nº 53371, CRV nº 13012000377161 del Registro de la Propiedad nº 1 de Ciudad Real, inscrita en el tomo 1683, libro 879, folio 126, alta 3. De uso predominante residencial y 15.317 m²t. de edificabilidad total.

Linderos:

Noroeste; con la Parcela 2, ampliación espacio libre de la Puerta de Toledo, en una línea recta de 45,61 m.

Sur y sureste; con la Parcela 1 ampliación de la calle Santa Bárbara, en dos líneas rectas formando un ángulo de 135°, una longitud 35,98 m. y 67,54 m., respectivamente.

Noreste; con la Ronda de Toledo en una longitud recta de 56,73 m.

Oeste; con la calle Altgracia en una longitud recta de 72,53 m.

PARAMETROS URBANISTICOS.

Uso predominante
Tipo de Edificación

Residencial
Manzana cerrada MC2.

No obstante, con el fin de no superar el techo de edificabilidad máximo, se podrán edificar sobre la planta baja tres cuerpos de edificación independientes, que no superen el fondo máximo y que estén situados de la siguiente forma:

Cuerpo de edificación 1. Ocupará, al menos, todo el frente de alineaciones a la Puerta de Toledo. Tiene carácter de obligatorio.

Cuerpo de edificación 2. Ocupará la alineación de la calle Altgracia desde la esquina con la calle Santa Bárbara, hasta una distancia del cuerpo de edificación 1 no menor que la altura de la edificación.

Cuerpo de edificación 3. Ocupará la alineación de la calle Santa Bárbara desde la esquina con la Ronda de Toledo, hasta una distancia del cuerpo de edificación 2 no menor que la altura de la edificación.

Techo de edificabilidad máximo	15.317 m²t.
Fondo máximo edificable	100% planta baja. 20 m. plantas superiores
Número de plantas S/R	Baja+4+ático
Número de plantas B/R	2
Altura máxima edificación	Artículo 9.6.2 N.N. U.U.

Con carácter general serán de aplicación las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Ciudad Real recogidas en:

TITULO NOVENO. Condiciones particulares de la edificación en suelo urbano y suelo urbanizado programado.

TITULO DECIMO. Condiciones particulares de los usos

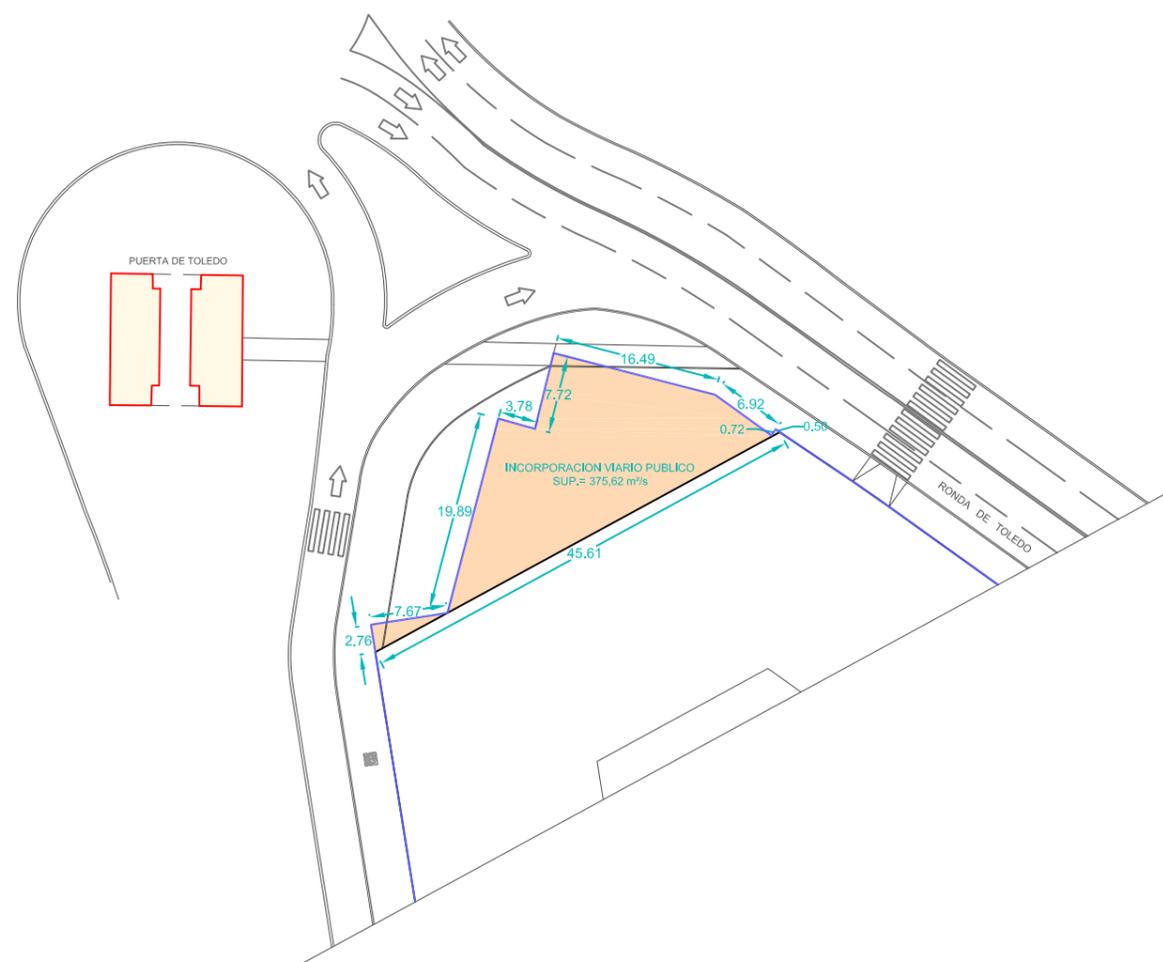
TITULO UNDECIMO. Condiciones particulares de los tipos de edificación. Capítulo II:

Condiciones particulares del tipo de edificación manzana cerrada (MC)

TITULO DUODECIMO. Condiciones de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Monumental

DESCRIPCION GRAFICA

PARCELA 2



DESCRIPCION LITERAL

PARCELA 2

SUPERFICIE RETRANQUEO DE LA EDIFICACION EN PUERTA DE TOLEDO

Propietario, Ayuntamiento de Ciudad. Parcela de cesión obligatoria y gratuita, totalmente urbanizada para su incorporación al espacio público.

Parcela situada en UEC del P.G.O.U. de Ciudad Real, con una superficie de 375,62 m²., segregada de la finca matriz Finca Registral nº 53371, CRV nº 13012000377161 del Registro de la Propiedad nº 1 de Ciudad Real, inscrita en el tomo 1683, libro 879, folio 126, alta 3.

Linderos:

Norte, Noreste y Noroeste: con una línea quebrada que empieza en la calle Altagracia y termina en la Ronda de Toledo, con las siguientes longitudes, 2,76 m., 7,67 m., 19,89 m., 3,78 m., 7,72 m., 16,49 m. , 6,92 m., 0,72 m. y 0,50 m.

Sureste: con la Parcela 3, resto de finca matriz, en una longitud recta de 45,61 m.

PARAMETROS URBANISTICOS.

Uso predominante

Espacio libre público