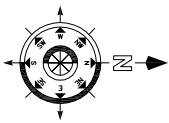




ESTUDIO DE DETALLE MANZANAS SECTOR A-CCAMP



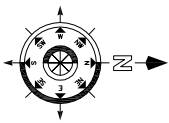
MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE DETALLE
DEL SECTOR A-CCAMP PARA LA MODIFICACIÓN DE
RETRANQUEOS EN LA TIPOLOGÍA DE VIVIENDA
UNIFAMILIAR ADOSADA DEL SECTOR A-CCAMP

FECHA:

JULIO-2011



ESTUDIO DE DETALLE MANZANAS SECTOR A-CCAMP



MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE DETALLE
DEL SECTOR A-CCAMP PARA LA MODIFICACIÓN DE
RETRANQUEOS EN LA TIPOLOGÍA DE VIVIENDA
UNIFAMILIAR ADOSADA DEL SECTOR A-CCAMP

MEMORIA

FECHA:

JULIO-2011

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE DETALLE DEL SECTOR A-CCAMP PARA LA MODIFICACIÓN DE RETRANQUEOS EN LA TIPOLOGÍA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA DEL SECTOR A-CCAMP DE CIUDAD REAL.

INDICE

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.1. ANTECEDENTES.
- 1.2. PROPIEDAD DEL SUELO
- 1.3. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA
- 1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

2. NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN.

Normas Urbanísticas (ordenanzas reguladoras de la edificación). Documento refundido de la ordenanza de aplicación con expresión de la modificación del artículo 18.5.

LISTADO DE PLANOS

A.- PLANOS DE INFORMACIÓN

- 01.- SITUACION.
- 02.- ORDENACIÓN DETALLADA.
- 03.- MANZANAS AFECTADAS
- 04.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- 05.- ESTUDIO COMPARADO DE ALINEACIONES Y VOLÚMENES.

B.- PLANOS DE ORDENACIÓN

- 06.- ALINEACIONES Y RASANTES. ZONA NORTE. ESTADO ACTUAL.
- 07.- ALINEACIONES Y RASANTES. ZONA SUR. ESTADO ACTUAL.
- 08.- ALINEACIONES Y RASANTES. ZONA NORTE.NUEVA ORDENACIÓN
- 09.- ALINEACIONES Y RASANTES. ZONA SUR. NUEVA ORDENACIÓN

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1.- ANTECEDENTES

Se redacta el presente Estudio de Detalle para la modificación de alineaciones de las manzanas destinadas a vivienda unifamiliar adosada del Sector A-CCAMP de Ciudad real por

El Plan Parcial de Mejora que desarrolla la normativa urbanística del Sector A-CCAMP de Ciudad real fue aprobado definitivamente tras Acuerdo del Pleno, en sesión ordinaria de 3 de abril de 2.008.

El Plan Parcial de Mejora incluía las alineaciones y condiciones particulares para todas las manzanas del Sector. El presente Estudio de Detalle pretende la modificación de las alineaciones a fachada de las manzanas destinadas a vivienda unifamiliar adosada pasando de un retranqueo a fachada de 5 m. a 3 m. Estas manzanas están denominadas en el Proyecto de Reparcelación como manzanas nº 4, 5, 6, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18 y 19, no alterando el presente Estudio de Detalle el resto de manzanas del Sector.

1.2.- PROPIEDAD DEL SUELO

Dado que el Proyecto de Reparcelación ha sido aprobado recientemente, la estructura de la propiedad del suelo no ha sufrido alteraciones, remitiéndose este apartado a la estructura de la propiedad definitiva tras la aprobación del proyecto de reparcelación.

**MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE DETALLE DEL SECTOR A-CCMP PARA LA MODIFICACIÓN DE RETRANQUEOS
EN LA TIPOLOGÍA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR DEL SECTOR A-CCAMP (CIUDAD REAL)**

Se detalla a continuación el listado completo de cada manzana afectada por el presente estudio de detalle con indicación de cada una de las parcelas que integran las manzanas con su superficie y titularidad registral.

MANZANA Nº 4		
	<u>SUPERFICIE</u>	
PARCELA 04-01	216,6	m2.
PARCELA 04-02	223,84	m2.
PARCELA 04-03	346,65	m2.
PARCELA 04-04	209,29	m2.
PARCELA 04-05	209,47	m2.
PARCELA 04-06	209,47	m2.
PARCELA 04-07	209,56	m2.
PARCELA 04-08	251,56	m2.
PARCELA 04-09	256,43	m2.
PARCELA 04-10	256,43	m2.
PARCELA 04-11	283,89	m2.
PARCELA 04-12	267	m2.
PARCELA 04-13	267	m2.
PARCELA 04-14	216,75	m2.
PARCELA 04-15	227,22	m2.
PARCELA 04-16	346,65	m2.
PARCELA 04-17	201,22	m2.
PARCELA 04-18	202,48	m2.
PARCELA 04-19	204	m2.
PARCELA 04-20	205,51	m2.
PARCELA 04-21	248,96	m2.

**MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE DETALLE DEL SECTOR A-CCMP PARA LA MODIFICACIÓN DE RETRANQUEOS
EN LA TIPOLOGÍA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR DEL SECTOR A-CCAMP (CIUDAD REAL)**

PARCELA 04-22	255,96	m2.
PARCELA 04-23	258,29	m2.
PARCELA 04-24	288,75	m2.
PARCELA 04-25	267	m2.
PARCELA 04-26	267	m2.
MANZANA Nº 5		
	<u>SUPERFICIE</u>	
PARCELA 05-01	271,6	m2.
PARCELA 05-02	251,62	m2.
PARCELA 05-03	251,62	m2.
PARCELA 05-04	251,62	m2.
PARCELA 05-05	251,62	m2.
PARCELA 05-06	251,62	m2.
PARCELA 05-07	251,62	m2.
PARCELA 05-08	212,96	m2.
PARCELA 05-09	300,07	m2.
PARCELA 05-10	300	m2.
PARCELA 05-11	273,36	m2.
PARCELA 05-12	230,23	m2.
PARCELA 05-13	230,23	m2.
PARCELA 05-14	230,23	m2.
PARCELA 05-15	230,23	m2.
PARCELA 05-16	230,23	m2.
PARCELA 05-17	253,05	m2.
PARCELA 05-18	253,01	m2.
PARCELA 05-19	253,01	m2.
PARCELA 05-20	273,79	m2.
MANZANA Nº 6		
	<u>SUPERFICIE</u>	
PARCELA 06-01	384,63	m2.
PARCELA 06-02	246,19	m2.
PARCELA 06-03	237,73	m2.
PARCELA 06-04	229,7	m2.
PARCELA 06-05	222,11	m2.
PARCELA 06-06	214,96	m2.
PARCELA 06-07	208,25	m2.
PARCELA 06-08	276,06	m2.
PARCELA 06-09	288,44	m2.
PARCELA 06-10	267,35	m2.
PARCELA 06-11	262,03	m2.
PARCELA 06-12	256,41	m2.
PARCELA 06-13	250,48	m2.
PARCELA 06-14	266,4	m2.
MANZANA Nº 9		
	<u>SUPERFICIE</u>	

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE DETALLE DEL SECTOR A-CCMP PARA LA MODIFICACIÓN DE RETRANQUEOS EN LA TIPOLOGÍA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR DEL SECTOR A-CCAMP (CIUDAD REAL)

PARCELA 09-01	253,46	m2.
PARCELA 09-02	220,39	m2.
PARCELA 09-03	222,14	m2.
PARCELA 09-04	227,09	m2.
PARCELA 09-05	203,41	m2.
PARCELA 09-06	211,97	m2.
PARCELA 09-07	280,93	m2.
PARCELA 09-08	289,59	m2.
PARCELA 09-09	220,39	m2.
PARCELA 09-10	265,41	m2.
PARCELA 09-11	243,79	m2.
MANZANA Nº 11		
	<u>SUPERFICIE</u>	
PARCELA 11-01	277,38	m2.
PARCELA 11-02	239,46	m2.
PARCELA 11-03	239,46	m2.
PARCELA 11-04	239,46	m2.
PARCELA 11-05	239,46	m2.
PARCELA 11-06	239,46	m2.
PARCELA 11-07	239,46	m2.
PARCELA 11-08	239,46	m2.
PARCELA 11-09	239,46	m2.
PARCELA 11-10	239,69	m2.
PARCELA 11-11	241,07	m2.
PARCELA 11-12	242,57	m2.
PARCELA 11-13	244,03	m2.
PARCELA 11-14	225,27	m2.
PARCELA 11-15	269,55	m2.
PARCELA 11-16	280,74	m2.
PARCELA 11-17	275,65	m2.
PARCELA 11-18	224,2	m2.
PARCELA 11-19	225,05	m2.
PARCELA 11-20	247,81	m2.
PARCELA 11-21	249,62	m2.
PARCELA 11-22	251,41	m2.
PARCELA 11-23	253,16	m2.
PARCELA 11-24	254,89	m2.
PARCELA 11-25	255,74	m2.
PARCELA 11-26	255,74	m2.

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE DETALLE DEL SECTOR A-CCMP PARA LA MODIFICACIÓN DE RETRANQUEOS EN LA TIPOLOGÍA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR DEL SECTOR A-CCAMP (CIUDAD REAL)

PARCELA 11-27	255,74	m2.
PARCELA 11-28	253,06	m2.
PARCELA 11-29	265,38	m2.
PARCELA 11-30	247,51	m2.
MANZANA Nº 12		
	<u>SUPERFICIE</u>	
PARCELA 12-01	271,11	m2.
PARCELA 12-02	237,6	m2.
PARCELA 12-03	234,67	m2.
PARCELA 12-04	234,67	m2.
PARCELA 12-05	234,67	m2.
PARCELA 12-06	234,67	m2.
PARCELA 12-07	234,67	m2.
PARCELA 12-08	234,67	m2.
PARCELA 12-09	234,67	m2.
PARCELA 12-10	239,39	m2.
PARCELA 12-11	242,42	m2.
PARCELA 12-12	266,63	m2.
PARCELA 12-13	275,49	m2.
PARCELA 12-14	234,46	m2.
PARCELA 12-15	234,46	m2.
PARCELA 12-16	234,46	m2.
PARCELA 12-17	234,46	m2.
PARCELA 12-18	234,46	m2.
PARCELA 12-19	234,46	m2.
PARCELA 12-20	234,46	m2.
PARCELA 12-21	234,34	m2.
PARCELA 12-22	236,05	m2.
PARCELA 12-23	273	m2.
MANZANA Nº 13		
	<u>SUPERFICIE</u>	
PARCELA 13-01	301,69	m2.
PARCELA 13-02	238,4	m2.
PARCELA 13-03	251,14	m2.
PARCELA 13-04	246,35	m2.
PARCELA 13-05	251,43	m2.
PARCELA 13-06	271,04	m2.
PARCELA 13-07	307,23	m2.
PARCELA 13-08	249,71	m2.
PARCELA 13-09	245,68	m2.
PARCELA 13-10	203,41	m2.
PARCELA 13-11	202,73	m2.
PARCELA 13-12	229,43	m2.
MANZANA Nº 14		
	<u>SUPERFICIE</u>	
PARCELA 14-01	227,19	m2.

**MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE DETALLE DEL SECTOR A-CCMP PARA LA MODIFICACIÓN DE RETRANQUEOS
EN LA TIPOLOGÍA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR DEL SECTOR A-CCAMP (CIUDAD REAL)**

PARCELA 14-02	239,76	m2.
PARCELA 14-03	243,66	m2.
PARCELA 14-04	247,57	m2.
PARCELA 14-05	251,47	m2.
PARCELA 14-06	240,97	m2.
PARCELA 14-07	244,57	m2.
PARCELA 14-08	303,91	m2.
PARCELA 14-09	221,55	m2.
PARCELA 14-10	224,15	m2.
PARCELA 14-11	225,55	m2.
PARCELA 14-12	223,63	m2.
PARCELA 14-13	223,52	m2.
PARCELA 14-14	224,1	m2.
PARCELA 14-15	306,08	m2.
MANZANA Nº 15		
	<u>SUPERFICIE</u>	
PARCELA 15-01	273,33	m2.
PARCELA 15-02	245,53	m2.
PARCELA 15-03	243,41	m2.
PARCELA 15-04	238,22	m2.
PARCELA 15-05	232,93	m2.
PARCELA 15-06	227,84	m2.
PARCELA 15-07	208,91	m2.
PARCELA 15-08	200	m2.
PARCELA 15-09	314,96	m2.
PARCELA 15-10	332,55	m2.
MANZANA Nº 16		
	<u>SUPERFICIE</u>	
PARCELA 16-01	332,17	m2.
PARCELA 16-02	255,8	m2.
PARCELA 16-03	212,66	m2.
PARCELA 16-04	244,85	m2.
PARCELA 16-05	200,5	m2.
PARCELA 16-06	214,32	m2.
PARCELA 16-07	226,45	m2.
PARCELA 16-08	236,86	m2.
PARCELA 16-09	245,57	m2.
PARCELA 16-10	252,61	m2.
PARCELA 16-11	260,17	m2.
PARCELA 16-12	223,39	m2.
PARCELA 16-13	224,26	m2.
PARCELA 16-14	225,14	m2.
PARCELA 16-15	226,01	m2.
PARCELA 16-16	226,89	m2.

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE DETALLE DEL SECTOR A-CCMP PARA LA MODIFICACIÓN DE RETRANQUEOS EN LA TIPOLOGÍA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR DEL SECTOR A-CCAMP (CIUDAD REAL)

PARCELA 16-17	227,77	m2.
PARCELA 16-18	228,64	m2.
PARCELA 16-19	229,52	m2.
PARCELA 16-20	230,39	m2.
PARCELA 16-21	353,28	m2.
PARCELA 16-22	266,56	m2.
PARCELA 16-23	224,54	m2.
PARCELA 16-24	260,79	m2.
PARCELA 16-25	215,08	m2.
PARCELA 16-26	231,27	m2.
PARCELA 16-27	245,32	m2.
PARCELA 16-28	257,84	m2.
PARCELA 16-29	268,34	m2.
PARCELA 16-30	276,99	m2.
PARCELA 16-31	286,09	m2.
PARCELA 16-32	260,85	m2.
PARCELA 16-33	224,41	m2.
PARCELA 16-34	225,28	m2.
PARCELA 16-35	226,16	m2.
PARCELA 16-36	227,03	m2.
PARCELA 16-37	227,91	m2.
PARCELA 16-38	228,78	m2.
PARCELA 16-39	229,66	m2.
PARCELA 16-40	230,54	m2.
PARCELA 16-41	506,14	m2.
MANZANA 18		
	<u>SUPERFICIE</u>	
PARCELA 18-01	318,87	m2.
PARCELA 18-02	205,1	m2.
PARCELA 18-03	204,73	m2.
PARCELA 18-04	317,26	m2.
PARCELA 18-05	211,88	m2.
PARCELA 18-06	214,17	m2.
PARCELA 18-07	216,46	m2.
PARCELA 18-08	218,75	m2.
PARCELA 18-09	221,04	m2.
PARCELA 18-10	223,32	m2.
PARCELA 18-11	225,61	m2.
PARCELA 18-12	212,52	m2.
PARCELA 18-13	215,07	m2.
PARCELA 18-14	217,61	m2.
PARCELA 18-15	220,16	m2.
PARCELA 18-16	222,7	m2.
PARCELA 18-17	225,25	m2.
PARCELA 18-18	227,79	m2.
PARCELA 18-19	327,56	m2.

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE DETALLE DEL SECTOR A-CCMP PARA LA MODIFICACIÓN DE RETRANQUEOS EN LA TIPOLOGÍA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR DEL SECTOR A-CCAMP (CIUDAD REAL)

PARCELA 18-20	257,37	m2.
PARCELA 18-21	275,93	m2.
PARCELA 18-22	397,24	m2.
MANZANA 19		
	<u>SUPERFICIE</u>	
PARCELA 19-01	270,59	m2.
PARCELA 19-02	357,84	m2.
PARCELA 19-03	352,77	m2.
PARCELA 19-04	212,43	m2.
PARCELA 19-05	206,66	m2.
PARCELA 19-06	207,49	m2.
PARCELA 19-07	214,83	m2.
PARCELA 19-08	219,99	m2.
PARCELA 19-09	225,16	m2.
PARCELA 19-10	230,32	m2.
PARCELA 19-11	235,49	m2.
PARCELA 19-12	240,66	m2.
PARCELA 19-13	245,82	m2.
PARCELA 19-14	212,43	m2.
PARCELA 19-15	206,44	m2.
PARCELA 19-16	207,71	m2.
PARCELA 19-17	214,82	m2.
PARCELA 19-18	219,99	m2.
PARCELA 19-19	225,16	m2.
PARCELA 19-20	230,32	m2.
PARCELA 19-21	235,49	m2.
PARCELA 19-22	240,66	m2.
PARCELA 19-23	245,82	m2.
PARCELA 19-24	356,06	m2.
PARCELA 19-25	360,26	m2.
PARCELA 19-26	373,65	m2.

1.3.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

El P.G.O.U. de Ciudad Real fue definitivamente aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 2 de Mayo de 1997 y publicado en el D.O.C.M el 16 de Mayo de 1997 y en el B.O.P. el 4 de Junio de 1997. Así mismo y como se ha descrito anteriormente el Plan Parcial de Mejora que desarrolla las previsiones contenidas en el Plan General fue aprobado definitivamente el 3 de abril del 2008.

El presente Estudio de Detalle además de la normativa anterior se desarrolla al amparo del Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y por el Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de cuatro de junio, de ordenación del territorio y de la actividad urbanística de Castilla-La Mancha.

El **Artículo 38** del T.R. LOTAU establece las reglas de elaboración, tramitación y aprobación de los Estudios de Detalle. Una vez redactados, la administración actuante los someterá a exposición pública durante 20 días, tras los cuales se someterá a aprobación definitiva que le corresponderá al Ayuntamiento Pleno. Los Estudios de Detalle podrán ser promovidos por cualquier interesado.

De conformidad con la T.R. LOTAU, en su **Artículo 28**:

- 1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en los planes municipales, debiendo comprender como máximo, la manzana o unidad urbana equivalente completa.*
- 2. Tendrán por objeto la previsión o reajuste, según proceda, de:*
 - a) Las alineaciones y las rasantes*
 - b) La ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del plan correspondiente.*
- 3. Los estudios de detalle no podrán alterar la calificación del suelo, salvo para la ampliación de viales u otras dotaciones públicas previstos en el planeamiento aplicable, ni aumentar*

su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto dicho planeamiento.

En ningún caso podrán reducir la superficie de los viales o dotaciones públicas previstas.

Así mismo el **Artículo 72** del Decreto 248/2004 del Reglamento de Planeamiento desarrolla las funciones de los Estudios de Detalle.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto el reajuste de las alineaciones de las manzanas completas destinadas a vivienda unifamiliar libre, entendiendo por manzana la definición establecida en el **Artículo 74** del Decreto 248/2004 del Reglamento de Planeamiento como "*superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados*". El presente Estudio de detalle no altera la ordenación de volúmenes ni la calificación del suelo y no aumenta el aprovechamiento urbanístico, por tanto se ajusta a las determinaciones establecidas en el artículo 28 del TRLOTAU y a las funciones establecidas en el Art. 72 del Decreto 248/2004.

El **Artículo 73** del Decreto 248/2004 del Reglamento de Planeamiento desarrolla las determinaciones de los límites del Estudio de Detalle justificándose en el Presente Estudio de Detalle que se cumplen las condiciones previstas en este artículo al cumplir lo anteriormente descrito añadiendo que tampoco se prevé el trasvase de edificabilidades entre manzanas ni ocasiona perjuicios a terceros ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes. No obstante para garantizar estas condiciones deberán ser notificados personalmente los propietarios afectados por este Estudio de Detalle durante la exposición pública.

El **Artículo 75** del Decreto 248/2004 del Reglamento de Planeamiento establece la documentación de los estudios de detalle que deberán contener:

1.- Memoria justificativa que deberá desarrollar los siguientes extremos:

a.- Justificación de la solución adoptada que se desarrolla en el siguiente punto de esta memoria y de la adecuación a las previsiones del Plan. El Plan parcial de Mejora establece en el punto 2.7. "DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS QUE PUEDEN SER OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE" que todas las manzanas de aprovechamiento lucrativo de este Plan Parcial pueden ser objeto de ordenación mediante estudio de detalle.

b.- En caso de modificación en la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología derivado de las determinaciones establecidas en el Plan Parcial de Mejora y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle, desarrollando en la documentación gráfica del presente Estudio de Detalle secciones comparativas de disposición de volúmenes con la modificación de la alineación a fachada. El presente Estudio de Detalle no modifica el aprovechamiento urbanístico manteniéndose el establecido en el Plan Parcial de Mejora.

2.- Planos de Información relativos a la ordenación detallada del ámbito afectado, perspectiva de la manzana y su entorno visual. Se aportan planos de situación, zonificación estructura de la propiedad, perspectivas y secciones comparadas.

3.- Planos de ordenación relativos a las determinaciones del planeamiento con referencias a la nueva ordenación y su relación con la anterior, ordenación de volúmenes y ordenación de alineaciones. Se aportan planos de alineaciones y rasantes aprobadas y propuestas.

1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Una vez aprobado el Plan Parcial de Mejora se elaboró el Proyecto de Reparcelación donde se localizaban las parcelas netas resultantes destinadas a vivienda unifamiliar asilada. Dada las características geométricas de las parcelas así como la morfología de los viales, se realizó un estudio pormenorizado de la materialización de la edificabilidad neta sobre las parcelas con las condiciones edificatorias aprobadas en el Plan Parcial de Mejora, observándose que, dado que la parcela mínima es de 200 m² y las condiciones antes descritas, para poder materializar la edificabilidad con el retranqueo de 5 m. a fachada (sobre todo en parcelas de esquina) es necesario ajustarse prácticamente al resto de linderos para materializar la edificabilidad prevista.

Estas situaciones, donde el volumen edificado está condicionado por los límites que determinan las alineaciones aprobadas, eliminan las posibilidades arquitectónicas de diseño, quedando relegado éste a un segundo plano. La modificación de la alineación a fachada, disminuyendo de 5m. a 3m. no sólo mejora las posibilidades de materialización de la edificabilidad sino que además aumenta las posibilidades de generar una arquitectura menos rígida y más enriquecedora. Además la materialización de la edificabilidad en las viviendas de esquina.

Con la modificación propuesta las parcelas de esquina se liberan de la imposibilidad real de materializar la edificabilidad, ya que algunas no pueden superar el 29% de ocupación por los límites establecidos por las alineaciones actuales, obligando a la aparición de medianerías vistas y proporcionando a la vivienda una geometría amorfa. La alineación propuesta confiere un conjunto arquitectónico más coherente con la arquitectura. En la documentación gráfica se analizan diferentes parcelas ya inscritas en el registro que carecen de toda lógica arquitectónica de diseño con las alineaciones actuales.

En cuanto a su repercusión sobre los viales se puede comprobar, en la documentación gráfica, que esta nueva disposición de volúmenes con la modificación de la alineación a fachada no afecta ni al soleamiento de los viales ni a la perspectiva visual debido a que el Plan Parcial establece una altura máxima de 7,40m, es más, la mejora, ya que al aproximarse la vivienda al vial se puede disfrutar de un paseo visual que de otra forma con la altura de los cerramientos

exteriores imposibilita que la arquitectura quede vinculada a los viales, generando así una ciudad donde espacio público y edificaciones privadas queden unidas.

Las manzanas afectadas por el presente estudio de Detalle no incrementan el aprovechamiento según se refleja en la siguiente tabla:

	SUPERFICIE	COEF.EDIFICAB.	EDIFICABILIDAD
MANZANA Nº 4	6.396,98 m ²	0,479714 m ² t/m ² s	3.068,72 m ² t
MANZANA Nº 5	5.013,37 m ²	0,479714 m ² t/m ² s	2.404,98 m ² t
MANZANA Nº 6	3.610,74 m ²	0,479714 m ² t/m ² s	1.732,12 m ² t
MANZANA Nº 9	2.638,57 m ²	0,479714 m ² t/m ² s	1.265,76 m ² t
MANZANA Nº 11	7.450,94 m ²	0,479714 m ² t/m ² s	3.574,32 m ² t
MANZANA Nº 12	5.559,94 m ²	0,479714 m ² t/m ² s	2.667,18 m ² t
MANZANA Nº 13	2.998,24 m ²	0,479714 m ² t/m ² s	1.438,30 m ² t
MANZANA Nº 14	3.647,68 m ²	0,479714 m ² t/m ² s	1.749,84 m ² t
MANZANA Nº 15	2.517,68 m ²	0,479714 m ² t/m ² s	1.207,77 m ² t
MANZANA Nº 16	10.196,83 m ²	0,479714 m ² t/m ² s	4.891,56 m ² t
MANZANA Nº 18	5.376,39 m ²	0,479714 m ² t/m ² s	2.579,13 m ² t
MANZANA Nº 19	6.548,86 m ²	0,479714 m ² t/m ² s	3.141,58 m ² t
TOTALES	61.956,22 m²	-	29.721,26 m²t

Todas las manzanas cumplen con la condición de estar rodeadas por viales por todos sus lados y dado que las obras de urbanización en el momento de la redacción del presente Estudio de Detalle aún no han comenzado, no existen construcciones que puedan verse afectadas ya que las existentes en el Sector A-CCAMP han sido declaradas incompatibles con el planeamiento e indemnizadas en el Proyecto de Reparcelación, debiendo ser demolidas durante las obras de urbanización.

2 NORMAS URBANÍSTICAS (ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN).

CAPÍTULO I : GENERALIDADES.

Artículo 1.- Objeto.

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la regulación de:

Los Usos y Tipos de Edificación.

Las condiciones mínimas de las Parcelas.

Las dimensiones máximas de las viviendas a construir

Otras de necesario cumplimiento.

Artículo 2.- Ámbito de actuación.

2.1.-Delimitación: Este documento es de aplicación en el ámbito del Sector A-CCAMP del Suelo Urbanizable No Programado, delimitado en el P.G.O.U. aprobado definitivamente.

2.2.-Lindes del Sector:

- Norte: En su mayor parte con el Suelo Rústico de Reserva (El Escalón) y con suelo Urbano consolidado, comprendido dentro del Polígono 209 del Catastro de Rústica.
- Sur: Terrenos clasificados como Suelo Rústico de Reserva (La Poblachuela). También linda con la Nacional N-430.
- Este: Linda con terrenos urbanos consolidados y en el que se encuentra el Recinto Ferial de Ciudad Real.
- Oeste: Suelo Rústico de Reserva (los Villares).

Artículo 3.- Normas de Rango Superior.

En cuanto a los conceptos de naturaleza urbanística y arquitectónica relativas a la regulación de la edificación y usos del Suelo y no definidas en este Plan, se estará a lo dispuesto en las Normas de Ordenación del PGOU. De Ciudad Real.

Para lo no previsto en estas Ordenanzas, ni en el resto de los documentos del Plan Parcial de Mejora o el PGOU. De Ciudad Real mencionados, regirán los preceptos del TRLOTAU CLM.

Artículo 4.- Terminología.

A los efectos de la terminología empleada para los diferentes conceptos, se ha adoptado, para mayor claridad conceptual y facilidad de uso, la utilizada y definidas en la normativa del PGOU. De Ciudad Real.

Artículo 5.- Ámbito Temporal- plazos.

El Programa deberá desarrollarse conforme a las determinaciones del artículo 110 de la LOTAU.

En particular, los plazos han quedado concretados en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Urbanizador y el Ayuntamiento.

Artículo 6.- Vigencia, Obligatoriedad y Sanciones.

Las presentes Normas regirán y serán obligatorias desde el momento de la aprobación definitiva del Programa, su vigencia será indefinida.

Las infracciones que se cometan serán sancionadas de acuerdo con la legislación vigente, Capítulo VI de la LOTAU.

Artículo 7.- Modificaciones y revisiones.

Las modificaciones que se realicen al presente Plan Parcial de Mejora deberán ser aprobadas conforme a lo dispuesto en la LOTAU.

Las modificaciones que afecten a las alineaciones exteriores, rasantes y otras, se deberán tramitar con estudios de detalle, de conformidad con lo previsto por el artículo 19 de estas mismas normas.

La revisión se considera obligatoria cuando la revisión del PGOU. O del PAU. así lo exigiera. Del mismo modo, cuando surgieran circunstancias excepcionales no previstas, o si así lo solicitara el Urbanizador.

Artículo 8.- Iniciativa y Gestión.

8.1.-Iniciativa y Gestión.

El presente Plan Parcial de Mejora se redacta para dar cumplimiento al Acuerdo de Aprobación y Adjudicación con inclusión de modificaciones parciales de 06 de Julio de 2005 del PAU del Sector A-CCAMP y del informe de los servicios Técnicos Municipales de fecha 14 de junio del 2006 de iniciativa privada y Gestión indirecta.

Artículo 9.- Licencias. Caducidad. Solicitud. Información. Certificado final de obra.

Estarán sujetos a licencia aquellos actos para los que así lo exija las Normas Urbanísticas, Título IV del PGOU. de Ciudad Real y a la ordenanza de licencias publicada el 2 de septiembre de 2005 en el B.O.P. nº 105.

El procedimiento de solicitud y régimen de caducidad será el establecido en las citadas Normas.

Sólo podrán edificarse los terrenos que hayan adquirido la condición de solar, sin perjuicio de la posibilidad de permitir la edificación sin poseer tal condición, mediante licencia condicionada en los términos del artículo 13 de las presentes Normas.

Para los supuestos que no estén previstos en los párrafos anteriores se estará a lo dispuesto en el Título VII, Capítulo II, Sección II, de la LOTAU.

Artículo 10.- Edificaciones existentes.

Las edificaciones obsoletas, instalaciones, postes y otras, deberán ser demolidas y sustituidas en la medida que el desarrollo del Plan lo exija, previa compensación, si procediera, y de acuerdo con el Proyecto de Reparcelación.

Artículo 11.- Administración Competente.

La Administración competente para la tramitación, aprobación y gestión del presente Plan Parcial de Mejora, es el Ayuntamiento de Ciudad Real.

Artículo 12.- Alcance Normativo.

A los efectos de aplicación del presente documento de Ordenación que recoge la inclusión de modificaciones parciales del Acuerdo Plenario de 06 de Julio de 2005 y el informe de 14 de junio del 2006, sólo son válidos los documentos auténticos y firmados originalmente por el técnico autor de los documentos modificados, y debidamente diligenciados y visados, concretamente:

- 1.-Memoria y sus anexos.
- 2.-Planos de información.
- 3.-Planos de Ordenación.
- 4.-Normas Urbanísticas.

Artículo 13.- Licencias Condicionadas.

En el supuesto de que las parcelas aún no estuvieran totalmente urbanizadas y consecuentemente no reunieran la condición de solar, podrá concederse Licencia Condicionada de Edificación y Uso en las siguientes condiciones:

a).-Que se haya aprobado y adjudicado, tras los trámites oportunos, el PAU., y los documentos que lo desarrollan, entre los cuales figuran el Presente Plan Parcial que recoge las modificaciones parciales del Acuerdo Plenario de Aprobación y Adjudicación de 06 de Julio de 2005.

b).-Que documentalmente (Notarial y Registralmente) se hayan adjudicado a cada propietario su parcela o parcelas a las que tienen derecho de acuerdo con el proyecto de Reparcelación y restantes documentos del PAU.

c).-Que esté al corriente de aportaciones con el Urbanizador, para ello, previamente a la concesión de Licencia, el Ayuntamiento de Ciudad Real, solicitará preceptivamente Informe al Urbanizador en el que se hará constar si el titular de la

parcela o solar, ha contribuido proporcionalmente a las cargas de la Actuación o ha garantizado suficientemente frente al Urbanizador o la Administración.

d).-El propietario de parcelas edificables que solicitare licencia, deberá asumir el compromiso, ante el Ayuntamiento, de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, o por lo menos hasta que las citadas parcelas, sin estar completa la urbanización del sector, reúna la condición de solar conforme a la disposición preliminar "El significado y Alcance de los Conceptos Urbanísticos Básicos" utilizados en la LOTAU.

e).-Que sobre el terreno se hayan deslindado y señalado las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación.

f).-En los supuestos y condiciones que quedan reflejados en el Artículo 8.1.6 del PGOU.

Todo lo indicado en este Artículo esta definido en el T.R. de la L.O.T.A.U. como la ejecución simultanea de la urbanización y la edificación. Por tanto se deben cumplir los requisitos establecidos en los artículos 102.3 y 131.2 del T.R. de la L.O.A.U.

CAPITULO II: CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 14.- Condiciones particulares de la edificación.

Todas las condiciones particulares de la edificación se regirán por lo dispuesto en el TÍTULO NOVENO "Condiciones particulares de la edificación en suelo urbano y suelo urbanizable programado" de la NORMAS URBANISTICAS de la Revisión y Adaptación de Plan General de Ciudad Real.

CAPITULO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.

Artículo 15.- Condiciones particulares de los usos.

Todas las condiciones particulares de la edificación se regirán por lo dispuesto en el TÍTULO DÉCIMO "Condiciones particulares de los usos" de la NORMAS URBANISTICAS de la Revisión y Adaptación de Plan General de Ciudad Real.

CAPÍTULO IV: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN.

Artículo 16.- Definición y clases.

1.- Definición.- Son las condiciones particulares que con las señaladas en los Capítulos II y III de estas normas determinan las condiciones que deben satisfacer los edificios en función de su localización, sin perjuicio del resto de las normas establecidas por el Plan General de Ciudad Real.

Estas condiciones serán de aplicación para las obras de nueva edificación y todas aquellas en los edificios cuyo contenido esté regulado por este capítulo.

La localización de los tipos de edificación se determina en el Plano nº 7 del presente Plan Parcial de Mejora "Zonificación".

2.- Tipos de edificación.- Se definen los siguientes tipos de edificación:

- a.- Edificación en bloque aislado con algún tipo de protección.
- b.- Edificación unifamiliar adosado de venta libre.
- c.- Edificación comercial.

Artículo 17.- Condiciones particulares para la edificación en bloque aislado

17.1. Las condiciones particulares del tipo de edificación en bloque aislado para viviendas con algún tipo de protección es de aplicación a las nuevas edificaciones y a todas aquellas obras en los edificios cuyo contenido esté regulado en este artículo en las manzanas que así lo determina el Plano nº 7 "Zonificación" del Presente Plan Parcial, sin perjuicio de las establecidas de carácter general en los capítulos II y III de estas normas.

17.2. Se permitirán los siguientes usos:

Todos los reflejados en este Artículo y que a continuación se detallan:

-Residencial: bloque aislado para viviendas protegidas.

-Dotacional:

- Administrativo: 1, 2 y 3 (Todos en planta de piso general).
- Establecimientos públicos, espectáculos y actividades deportivas:
1.1. (en plantas de piso general), 3.1. (en planta baja) y 4 (en planta baja).

- Enseñanza: 1 (en planta baja y primera) y 2 (en planta de piso general).
- Cultural: 1y 2 (todos en planta de piso general).
- Sanitario: 2 y 3 (todos en planta de piso general).
- Hospedaje: 1 y 2 (todos en planta de piso general).
- Religioso: 1 (En planta de piso general).

Comunicaciones: 3 (Emisoras de radio en planta de piso general).

17.3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

Todos los no reflejados en el artículo 17.2. de estas Normas y aquellos que incluidos en el punto anterior sean incompatibles por su uso o por su ubicación con la legislación en materia de viviendas de protección oficial.

17.4.- Condiciones de Parcela y edificación.

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

GRADOS	Parcela mín. m2	Ocupación máxima %.	Nº de Plantas min.-max.	Altura máxima	Intensidad máxima m2t/m2s
BLOQUE PROTEGIDO	500	85%	1-2	7,4	0,825859

17.5. Los retranqueos de la edificación a linderos y alineaciones oficiales se fijan a continuación:

1. El retranqueo a alineaciones oficiales en el frente de la parcela, será de cinco (5) metros.
2. El retranqueo mínimo a lindero posterior será de tres (3) metros.
3. El retranqueo mínimo a lindero lateral será de tres (3) metros.
4. El frente mínimo de parcela será de doce (12) metros.

17.6. Separación entre bloques.

La separación entre fachadas de bloques, que están situados dentro de una misma parcela o en parcelas diferentes, no será menor que la mitad de la suma de las alturas de edificación

respectivas y como mínimo de 5 m. La separación entre testeros de bloques, será igual a la altura del bloque más bajo y como mínimo 5 m.

17.8. Dimensión de los bloques

El ancho mínimo no será menor de 6 m. En sentido longitudinal la edificación tendrá una longitud máxima de 40 ml. Podrán unirse varios cuerpos de edificación, quebrando la directriz longitudinal siempre que la figura que formen quede inscrita en un círculo de diámetro no mayor de cincuenta y cinco metros (55) y la longitud de cada cuerpo no duplique su anchura.

En cualquier caso será necesaria la tramitación del correspondiente estudio de detalle cuando existan dos o más bloques y su situación no se ajuste a la alineación oficial definida en el correspondiente plano de alineaciones.

17.9. Tolerancias.

Sin sobrepasar la altura máxima de la edificación podrán disponerse una planta de semisótano y una o varias plantas de sótano que ocupen en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos, con excepción del correspondiente a la alineación oficial si se trata de un semisótano, sin que sea computable a efectos del aprovechamiento edificatorio máximo de la parcela, cumpliendo las condiciones establecidas en el capítulo II de estas normas.

Igualmente, podrá disponerse de la planta bajo cubierta, con las limitaciones establecidas y definidas en el capítulo II de estas normas, sin que sea computable a efectos del aprovechamiento edificatorio máximo de la parcela.

17.10. Vuelos sobre fachada.

Los edificios que puedan situarse sobre las alineaciones oficiales del viario podrán volar a partir de estas una longitud equivalente al diez por ciento (10%) del ancho de la calle y como máximo un (1) metro, siempre que la altura libre sobre la rasante no sea inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

En los edificios cuya fachada se retranquee sobre la alineación oficial, se permitirán vuelos en las condiciones del apartado anterior.

En ambos casos se respetará la separación a los linderos medianeros que no será inferior al vuelo y como mínimo de sesenta (60) centímetros.

Estos vuelos no se considerarán a los efectos de medición de retranqueos.

17.10. Determinación de niveles sonoros

Las construcciones que se realicen próximas a la carretera del estado N-430 deberán aportar con carácter previo al otorgamiento de la licencia de edificación los estudios correspondientes de determinación de niveles sonoros ambientales.

17.11. Reserva de plazas de aparcamiento

De acuerdo a los estándares mínimos de calidad se exigirá la reserva de plazas de aparcamiento en las parcelas que soliciten licencia de edificación a razón de 1 plaza por cada 100 m². de superficie construida si la vivienda tiene menos de 120 m². construidos y 1,5 plazas por cada 100 m². de superficie construida si la vivienda tiene igual o más de 120 m². construidos.

Artículo 18.- Condiciones particulares para la edificación en residencial unifamiliar adosado

18.1. Las condiciones particulares del tipo de edificación en residencial adosado es de aplicación a las nuevas edificaciones y a todas aquellas obras en los edificios cuyo contenido esté regulado en este artículo en las manzanas que así lo determina el Plano nº 7 "Zonificación" del Presente Plan Parcial, sin perjuicio de las establecidas de carácter general en los capítulos II y III de estas normas.

18.2. Se permitirán los siguientes usos:

Todos los reflejados en este Artículo y que a continuación se detallan:

-Residencial: vivienda unifamiliar adosada.

-Dotacional:

- Administrativo: 1, 2 y 3 (Todos en planta de piso general).

- Establecimientos públicos, espectáculos y actividades deportivas: 1.1.(en plantas de piso general), 3.1. (en planta baja) y 4 (en planta baja).
- Enseñanza: 1 (en planta baja y primera) y 2 (en planta de piso general).
- Cultural: 1y 2 (todos en planta de piso general).
- Sanitario: 2 y 3 (todos en planta de piso general).
- Hospedaje: 1 y 2 (todos en planta de piso general).
- Religioso: 1 (En planta de piso general).

Comunicaciones: 3 (Emisoras de radio en planta de piso general).

18.3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

Todos los no reflejados en el artículo 18.2. de estas Normas.

18.4.- Condiciones de Parcela y edificación.

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

GRADOS	Parcela mín. m2	Ocupación máxima %.	Nº de Plantas min.-max.	Altura máxima	Intensidad máxima m2t/m2s
UNIFAMILIAR LIBRE	200	50%	1-2	7,4	0,47971391

18.5. **Se modifica este punto siendo la redacción definitiva la siguiente:** Los retranqueos de la edificación a linderos y alineaciones oficiales se fijan a continuación:

- 1. El retranqueo a alineaciones oficiales en el frente de la parcela será de TRES (3) metros.**
2. El retranqueo mínimo a lindero posterior será de tres (3) metros.
3. El retranqueo a lindero lateral será de cero (0) metros. Se podrá optar por dejar un retranqueo lateral, en este caso será como mínimo de tres (3) metros.
4. El frente mínimo de parcela será de siete (7) metros.

18.6. Tolerancias.

Sin sobrepasar la altura máxima de la edificación podrán disponerse una planta de semisótano y una o varias plantas de sótano que ocupen en el subsuelo los

espacios correspondientes a retranqueos, con excepción del correspondiente a la alineación oficial si se trata de un semisótano, sin que sea computable a efectos del aprovechamiento edificatorio máximo de la parcela, cumpliendo las condiciones establecidas en el capítulo II de estas normas.

Igualmente, podrá disponerse de la planta bajo cubierta, con las limitaciones establecidas y definidas en el capítulo II de estas normas, sin que sea computable a efectos del aprovechamiento edificatorio máximo de la parcela.

18.7. Vuelos sobre fachada.

Sobre las alineaciones oficiales del viario podrán volar las edificaciones a partir de estas una longitud equivalente al diez por ciento (10%) del ancho de la calle y como máximo un (1) metro, siempre que la altura libre sobre la rasante no sea inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

En los edificios cuya fachada se retranquee sobre la alineación oficial, se permitirán vuelos en las condiciones del apartado anterior.

En ambos casos se respetará la separación a los linderos medianeros que no será inferior al vuelo y como mínimo de sesenta (60) centímetros.

Estos vuelos no se considerarán a los efectos de medición de retranqueos.

18.08. Determinación de niveles sonoros

Las construcciones que se realicen próximas a la carretera del estado N-430 deberán aportar con carácter previo al otorgamiento de la licencia de edificación los estudios correspondientes de determinación de niveles sonoros ambientales.

18.09. Reserva de plazas de aparcamiento

De acuerdo a los estándares mínimos de calidad se exigirá la reserva de plazas de aparcamiento en las parcelas que soliciten licencia de edificación a razón de 1 plaza por cada 100 m². de superficie construida si la vivienda tiene menos de 120 m².

construidos y 1,5 plazas por cada 100 m². de superficie construida si la vivienda tiene igual o más de 120 m². construidos.

Artículo 19.- Condiciones particulares de la edificación en usos comerciales.

19.1. Las condiciones particulares del tipo de edificación en comercial es de aplicación a las nuevas edificaciones y a todas aquellas obras en los edificios cuyo contenido esté regulado en este artículo en las manzanas que así lo determina el Plano nº 7 "Zonificación" del Presente Plan Parcial, sin perjuicio de las establecidas de carácter general en los capítulos II y III de estas normas.

19.2. Se permitirán los siguientes usos:

Todos los reflejados en este Artículo y que a continuación se detallan:

-Comercial: destinado a la prestación de servicios de suministro de mercancías al público, ya sea venta de uso diario o especializado, al por menor o mayor...

-Dotacional:

- Administrativo: 1, 2 y 3 (Todos en planta de piso general).
- Establecimientos públicos, espectáculos y actividades deportivas:
1.1. (en plantas de piso general), 3.1. (en planta baja) y 4 (en planta baja).
- Enseñanza: 1 (en planta baja y primera) y 2 (en planta de piso general).
- Cultural: 1 y 2 (todos en planta de piso general).
- Sanitario: 2 y 3 (todos en planta de piso general).
- Hospedaje: 1 y 2 (todos en planta de piso general).
- Religioso: 1 (En planta de piso general).
- Comunicaciones: 3 (Emisoras de radio en planta de piso general).
- Almacenaje: siempre ligado a otro uso de los mencionados anteriormente y que formen un conjunto inseparable.

19.3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

Todos los no reflejados en el artículo 19.2. de estas Normas.

19.4.- Condiciones de Parcela y edificación.

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

GRADOS	Parcela mín. m2	Ocupación máxima %.	Nº de Plantas min.-max.	Altura máxima	Intensidad máxima m2t/m2s
comercial	1.000.-	80%	1-2	7,4	0,9000000

19.5. Los retranqueos de la edificación a linderos y alineaciones oficiales se fijan a continuación:

5. El retranqueo a alineaciones oficiales en el frente de la parcela, será de cinco (5) metros.
6. El retranqueo mínimo a lindero posterior será de tres (3) metros.
7. El retranqueo mínimo a lindero lateral será de tres (3) metros.
8. El frente mínimo de parcela será de doce (12) metros.

19.6. Tolerancias.

Sin sobrepasar la altura máxima de la edificación podrán disponerse una planta de semisótano y una o varias plantas de sótano que ocupen en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos, con excepción del correspondiente a la alineación oficial si se trata de un semisótano, sin que sea computable a efectos del aprovechamiento edificatorio máximo de la parcela, cumpliendo las condiciones establecidas en el capítulo II de estas normas.

Igualmente, podrá disponerse de la planta bajo cubierta, con las limitaciones establecidas y definidas en el capítulo II de estas normas, sin que sea computable a efectos del aprovechamiento edificatorio máximo de la parcela.

19.7. Vuelos sobre fachada.

Sobre las alineaciones oficiales del viario podrán volar las edificaciones a partir de estas una longitud equivalente al diez por ciento (10%) del ancho de la calle y como máximo un (1) metro, siempre que la altura libre sobre la rasante no sea inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

En los edificios cuya fachada se retranquee sobre la alineación oficial, se permitirán vuelos en las condiciones del apartado anterior.

En ambos casos se respetará la separación a los linderos medianeros que no será inferior al vuelo y como mínimo de sesenta (60) centímetros.

Estos vuelos no se considerarán a los efectos de medición de retranqueos.

19.8. Condiciones generales de evacuación.

Las dimensiones, número y disposición de los elementos de evacuación, tales como puertas, escaleras, pasillos, vestíbulos, se ajustarán a lo dispuesto al efecto en la NBE de condiciones de Protección Contra Incendios vigente.

Cuando sea necesaria la colocación de ascensores, el número de ellos vendrá definido por la misma proporción que el número de escaleras.

19.9. Pasajes comerciales.

Se podrán agrupar locales comerciales formando un pasaje con un ancho mínimo de 4 m. y accesos públicos en ambos extremos.

19.9. Centros comerciales.

Cuando la superficie de venta alcance los mil (1000) metros cuadrados construidos o los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados construidos, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados construidos de superficie destinada a comercio alimenticio y a una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos destinada a otros usos comerciales.

19.10. Reserva de plazas de aparcamiento

De acuerdo a los estándares mínimos de calidad se exigirá la reserva de plazas de aparcamiento en las parcelas que soliciten licencia de edificación a razón de 1 plaza por cada 100 m². de superficie construida si la vivienda tiene menos de 120 m².

construidos y 1,5 plazas por cada 100 m². de superficie construida si la vivienda tiene igual o más de 120 m². construidos.

Artículo 20.- Condiciones de edificación en el resto de los usos.

Para el resto de los usos no lucrativos contemplados en este Sector; dotaciones públicas, zonas verdes y sistemas generales se aplicarán las condiciones específicas para estos usos contemplados en las ordenanzas del P.G.O.U. de Ciudad Real, así como aquellas legislaciones sectoriales que tengan competencias sobre dichos suelos.

Artículo 21.- Edificabilidad Neta (Intensidad) sobre parcela y total sobre cada Manzana.

21.1.- Edificabilidad sobre parcelas correspondientes a los propietarios en las que se materializa el Aprovechamiento Objetivo.

21.1.1.- Grado Residencial Libre.

Edificabilidad Neta (media) sobre parcela = 0,47971391m²/m²s.

21.1.2.- Grado Residencial para Viviendas con Protección (V.P.O.)

Edificabilidad Neta sobre parcela = 0,825859 m²s/m²t.

21.1.3.- Grado Comercial.

Edificabilidad Neta sobre Parcela = 0,90000 m²s/m²t.

21.2.- Edificabilidad total sobre cada manzana.

El aprovechamiento será materializable en las manzanas que quedan de uso lucrativo con la edificabilidad total sobre manzana que se determina a continuación:

1.- COMERCIAL

	<u>SUPERFICIE</u>	<u>COEFICIENTE EDIFICABILIDAD</u>	<u>EDIFICABILIDAD</u>
PARCELA Nº 1	8.008,31 m ²	0,90000000	7.207,48 m ²
TOTAL COMERCIAL	8.008,31 m²	0,90000000	7.207,48 m²

2.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO

	<u>SUPERFICIE</u>	<u>COEFICIENTE EDIFICABILIDAD</u>	<u>EDIFICABILIDAD</u>
PARCELA Nº 1	6.396,98 m ²	0,47971391	3.068,72 m ²
PARCELA Nº 2	5.013,37 m ²	0,47971391	2.404,98 m ²
PARCELA Nº 3	3.610,74 m ²	0,47971391	1.732,12 m ²
PARCELA Nº 4	7.450,94 m ²	0,47971391	3.574,32 m ²

PARCELA Nº 5	5.559,94 m ²	0,47971391	2.667,18 m ²
PARCELA Nº 6	2.998,24 m ²	0,47971391	1.438,30 m ²
PARCELA Nº 7	2.638,57 m ²	0,47971391	1.265,76 m ²
PARCELA Nº 8	3.647,68 m ²	0,47971391	1.749,84 m ²
PARCELA Nº 9	2.517,68 m ²	0,47971391	1.207,77 m ²
PARCELA Nº 10	10.196,83 m ²	0,47971391	4.891,56 m ²
PARCELA Nº 11	5.376,39 m ²	0,47971391	2.579,13 m ²
PARCELA Nº 12	6.548,86 m ²	0,47971391	3.141,58 m ²
<u>TOTAL UNIFAMILIAR ADOSADO</u>	<u>61.956,22 m²</u>	<u>0,47971391</u>	<u>29.721,26 m²</u>

3.- RESIDENCIAL PROTEGIDO

	<u>SUPERFICIE</u>	<u>COEFICIENTE EDIFICABILIDAD</u>	<u>EDIFICABILIDAD</u>
PARCELA Nº 1	7.053,72 m ²	0,825859	5.825,38 m ²
PARCELA Nº 2	6.686,86 m ²	0,825859	5.522,40 m ²
PARCELA Nº 3	6.005,97 m ²	0,825859	4.960,08 m ²
PARCELA Nº 4	7.472,10 m ²	0,825859	6.170,90 m ²
PARCELA Nº 5	8.769,65 m ²	0,825859	7.242,49 m ²
<u>TOTAL RESIDENCIAL PROTEGIDO</u>	<u>35.988,30 m²</u>	<u>0,825859</u>	<u>29.721,26 m²</u>
<u>SUMA USOS LUCRATIVOS</u>	<u>105.952,83 m²</u>		<u>66.650,00 m²</u>

Artículo 22.- Edificabilidad sobre parcelas correspondientes al Ayuntamiento.

La cesión del diez por ciento (10%) del aprovechamiento objetivo que corresponde al Ayuntamiento se materializa en los distintos usos.

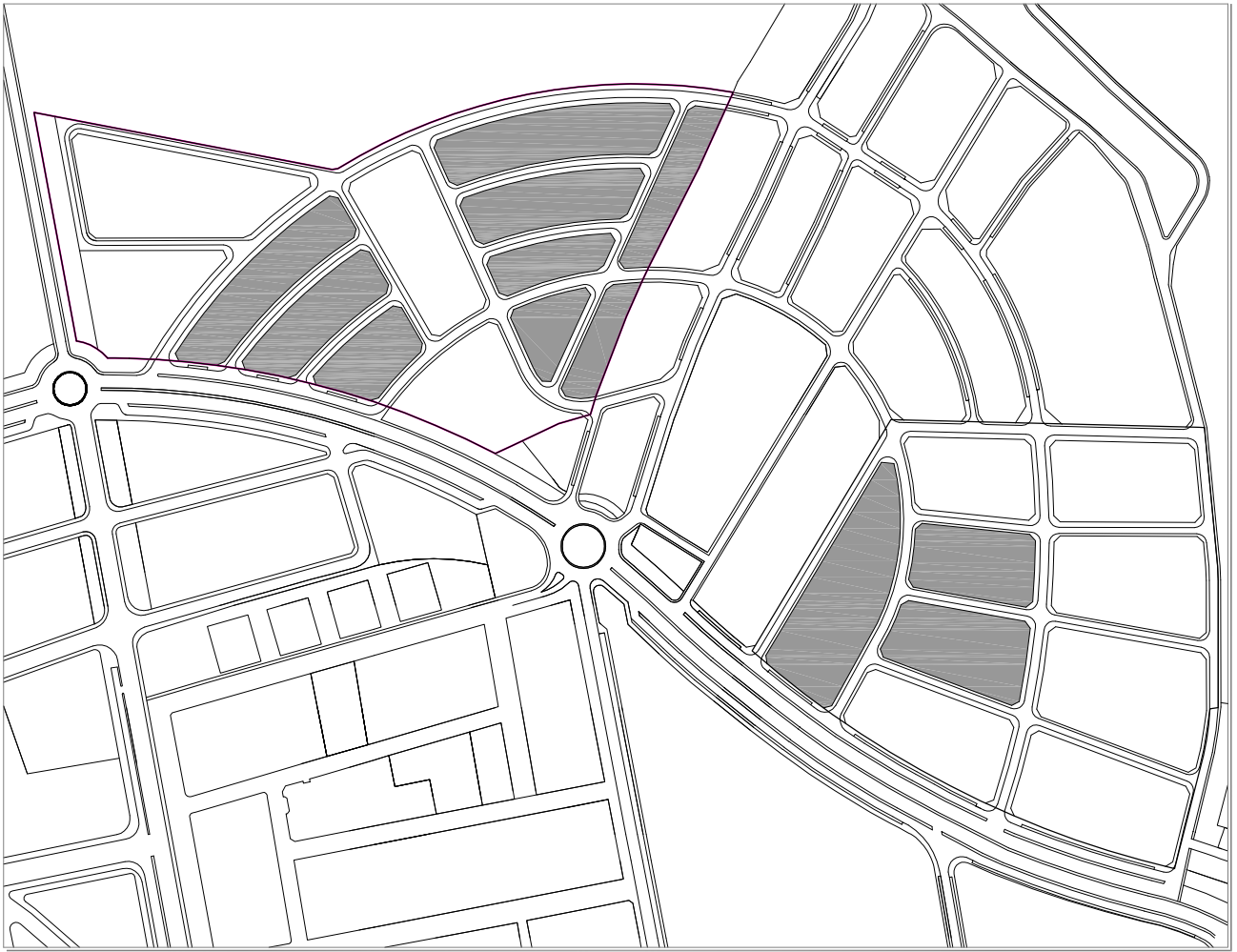
Artículo 22.- Sobre el Planeamiento, Gestión y Ordenación.

En lo no previsto en las presentes Normas, se estará a lo dispuesto en el PGOU. de Ciudad Real y de la Legislación Urbanística Vigente de Aplicación, así como todas aquellas legislaciones sectoriales de aplicación.

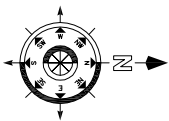
En Ciudad Real, Julio del 2011

EL AGENTE URBANIZADOR

EL ARQUITECTO REDACTOR



ESTUDIO DE DETALLE MANZANAS SECTOR A-CCAMP





MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE DETALLE
DEL SECTOR A-CCAMP PARA LA MODIFICACIÓN DE
RETRANQUEOS EN LA TIPOLOGÍA DE VIVIENDA
UNIFAMILIAR ADOSADA DEL SECTOR A-CCAMP

DOCUMENTACION GRÁFICA

FECHA:

JULIO-2011

			
ASPECTO MANZANAS PLANO			
SUSTITUIR A TITULO	FECHA ESCALA	CARTOGRAFIA SERIE CAMBIO DEL CAMBIO (ORDEN REAL)	MAL EXISTENTE SITUACION



ESTUDIO DE DETALLE MANZANAS SECTOR A-CAMP
 MODIFICACION DE LA ORGANIZACION DE DETALLE DEL SECTOR A-CAMP
 PARA LA MODIFICACION DE RETRANQUEOS EN LA TIPOLOGIA DE VIVIENDA
 UNIFAMILIAR ADOSADA DEL SECTOR A-CAMP

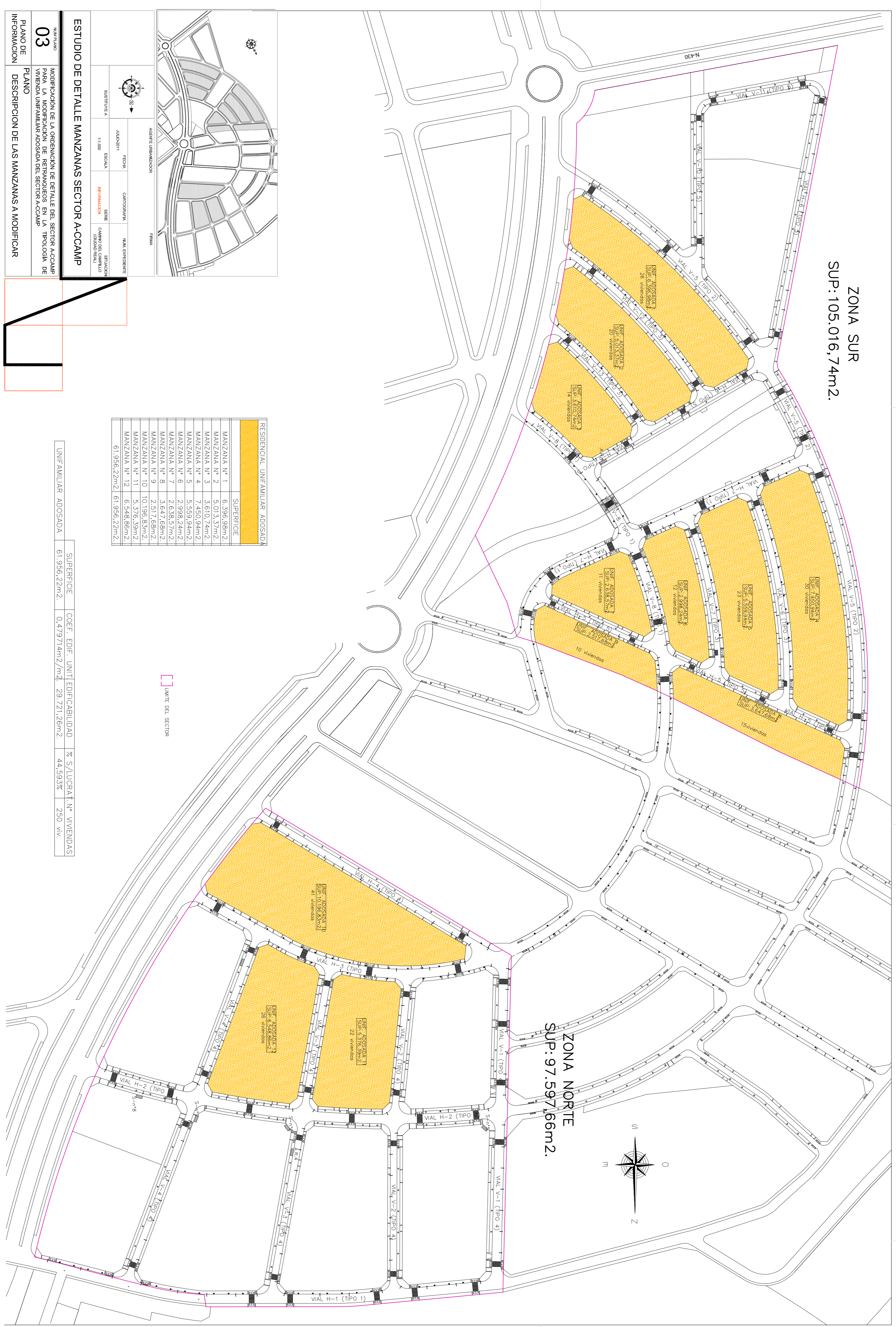
PLANO DE INFORMACION
 PLANO SITUACION

01

CATEGORIAS

ZONA SUR
SUP: 105.016,74m².

ZONA NORTE
SUP: 97.597,66m².



RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO

MANZANA	SUPERFICIE
MANZANA N° 1	6.398,98m ²
MANZANA N° 2	3.010,37m ²
MANZANA N° 3	3.010,37m ²
MANZANA N° 4	7.450,34m ²
MANZANA N° 5	3.559,94m ²
MANZANA N° 6	2.695,24m ²
MANZANA N° 7	2.695,24m ²
MANZANA N° 8	3.694,68m ²
MANZANA N° 9	2.517,68m ²
MANZANA N° 10	10.196,85m ²
MANZANA N° 11	3.376,99m ²
MANZANA N° 12	6.346,96m ²
MANZANA N° 12	61.956,22m ²
MANZANA N° 12	61.956,22m ²

UNIFAMILIAR ADOSADA	SUPERFICIE	COEF. EDIF. UNITI	EDIFICABILIDAD	% S/LUORAT. N° VIVIENDAS
	61.956,22m ²	0,479714m ² /m ²	29.721,26m ²	44,533%
				250 viv.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANAS SECTOR A-CAMP

OBJETIVOS: MODIFICACION DE LA ORDENACION DE DETALLE DEL SECTOR A-CAMP PARA LA MODIFICACION DE RETORNADORES EN LA TIPOLOGIA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA DEL SECTOR A-CAMP.

PLANO DE INFORMACION: PLANO DESCRIPCION DE LAS MANZANAS A MODIFICAR

03

FECHA: JUNIO 2011
ESCALA: 1:500

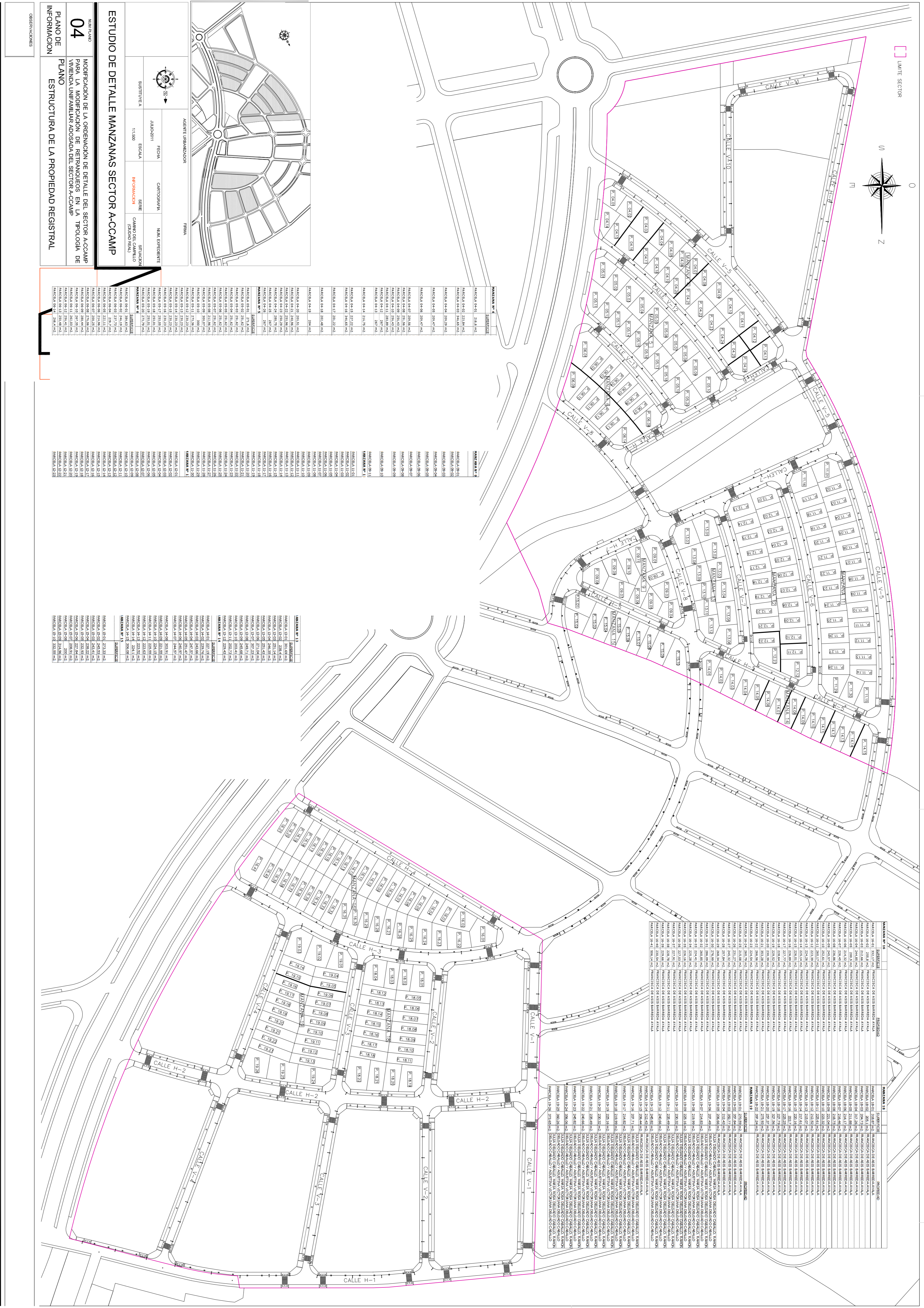
CATEGORIA: RESIDENCIAL

SEBIE: CAMBIO DE PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ASIENTE: ARQUITECTURA

PROYECTISTA: [Logo]

CLIENTE: [Logo]



ESTUDIO DE DETALLE MANZANAS SECTOR A-CAMP

VARIANTE: MODIFICACION DE LA ORDENACION DE DETALLE DEL SECTOR A-CAMP PARA LA MODIFICACION DE RETRANQUEOS EN LA TIPOLOGIA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA DEL SECTOR A-CAMP
 PLANO DE INFORMACION: PLANO ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD REGISTRAL

OBJETIVACIONES:

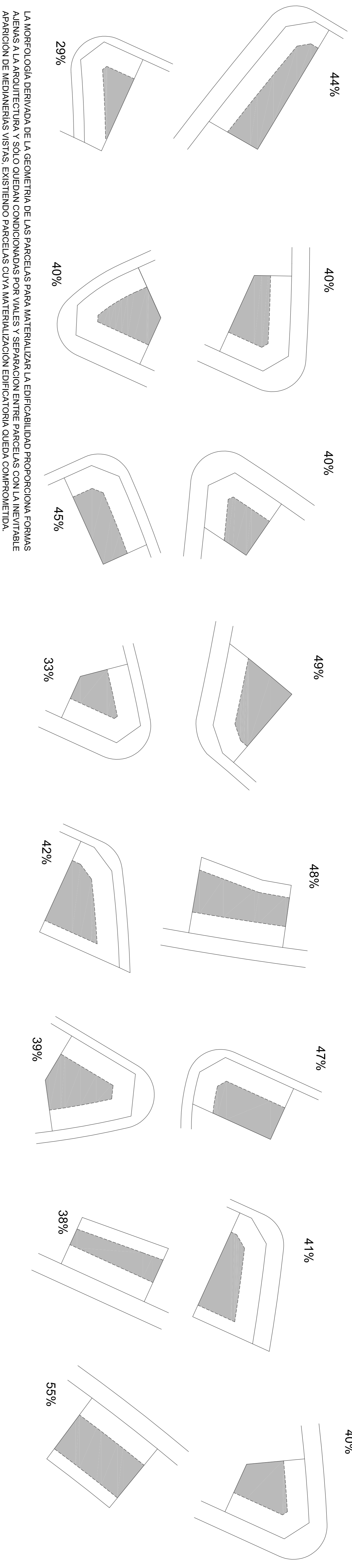
MANZANA N-1	MANZANA N-2	MANZANA N-3	MANZANA N-4	MANZANA N-5	MANZANA N-6	MANZANA N-7	MANZANA N-8	MANZANA N-9	MANZANA N-10	MANZANA N-11	MANZANA N-12	MANZANA N-13
MANZANA N-1	MANZANA N-2	MANZANA N-3	MANZANA N-4	MANZANA N-5	MANZANA N-6	MANZANA N-7	MANZANA N-8	MANZANA N-9	MANZANA N-10	MANZANA N-11	MANZANA N-12	MANZANA N-13

MANZANA N-1	MANZANA N-2	MANZANA N-3	MANZANA N-4	MANZANA N-5	MANZANA N-6	MANZANA N-7	MANZANA N-8	MANZANA N-9	MANZANA N-10	MANZANA N-11	MANZANA N-12	MANZANA N-13
MANZANA N-1	MANZANA N-2	MANZANA N-3	MANZANA N-4	MANZANA N-5	MANZANA N-6	MANZANA N-7	MANZANA N-8	MANZANA N-9	MANZANA N-10	MANZANA N-11	MANZANA N-12	MANZANA N-13

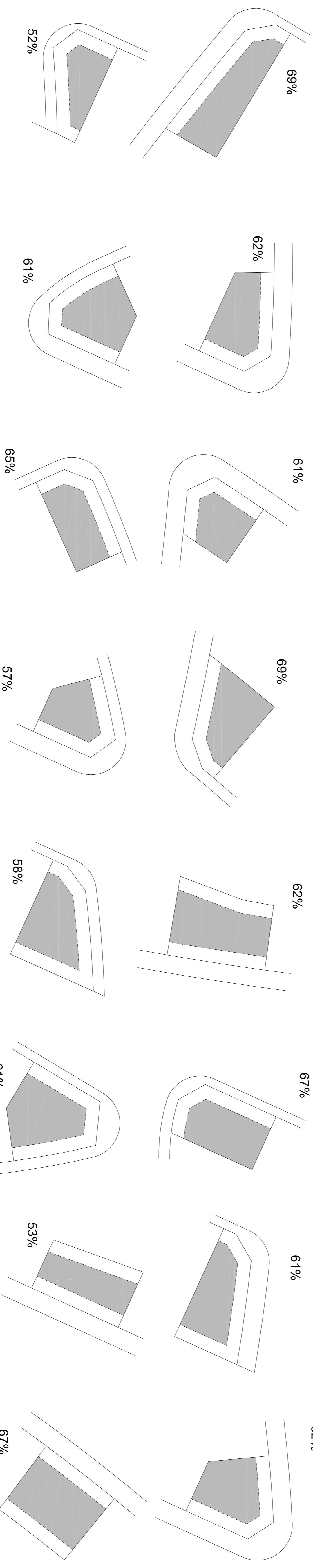
MANZANA N-1	MANZANA N-2	MANZANA N-3	MANZANA N-4	MANZANA N-5	MANZANA N-6	MANZANA N-7	MANZANA N-8	MANZANA N-9	MANZANA N-10	MANZANA N-11	MANZANA N-12	MANZANA N-13
MANZANA N-1	MANZANA N-2	MANZANA N-3	MANZANA N-4	MANZANA N-5	MANZANA N-6	MANZANA N-7	MANZANA N-8	MANZANA N-9	MANZANA N-10	MANZANA N-11	MANZANA N-12	MANZANA N-13

MANZANA N-1	MANZANA N-2	MANZANA N-3	MANZANA N-4	MANZANA N-5	MANZANA N-6	MANZANA N-7	MANZANA N-8	MANZANA N-9	MANZANA N-10	MANZANA N-11	MANZANA N-12	MANZANA N-13
MANZANA N-1	MANZANA N-2	MANZANA N-3	MANZANA N-4	MANZANA N-5	MANZANA N-6	MANZANA N-7	MANZANA N-8	MANZANA N-9	MANZANA N-10	MANZANA N-11	MANZANA N-12	MANZANA N-13

OCUPACIONES MAXIMAS CON 5M. DE RETRANQUEO A FACHADA DE DIFERENTES PARCELAS EXISTENTES

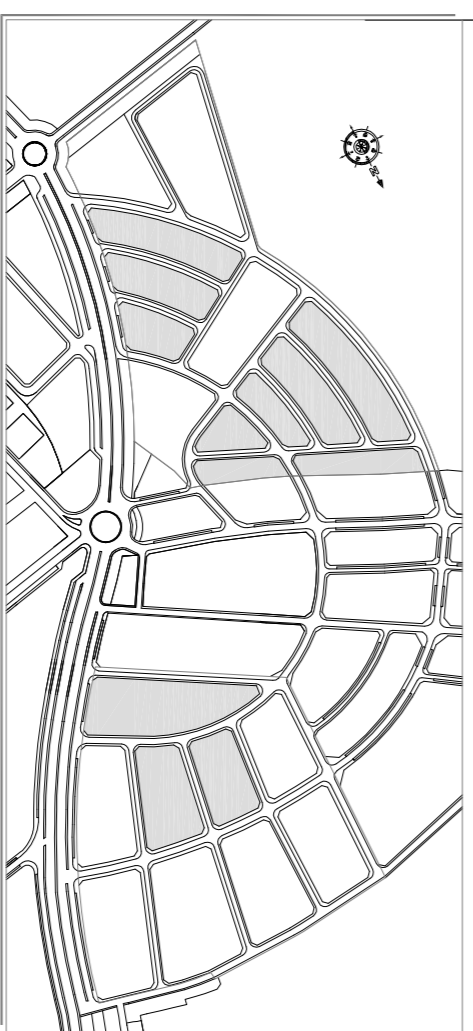
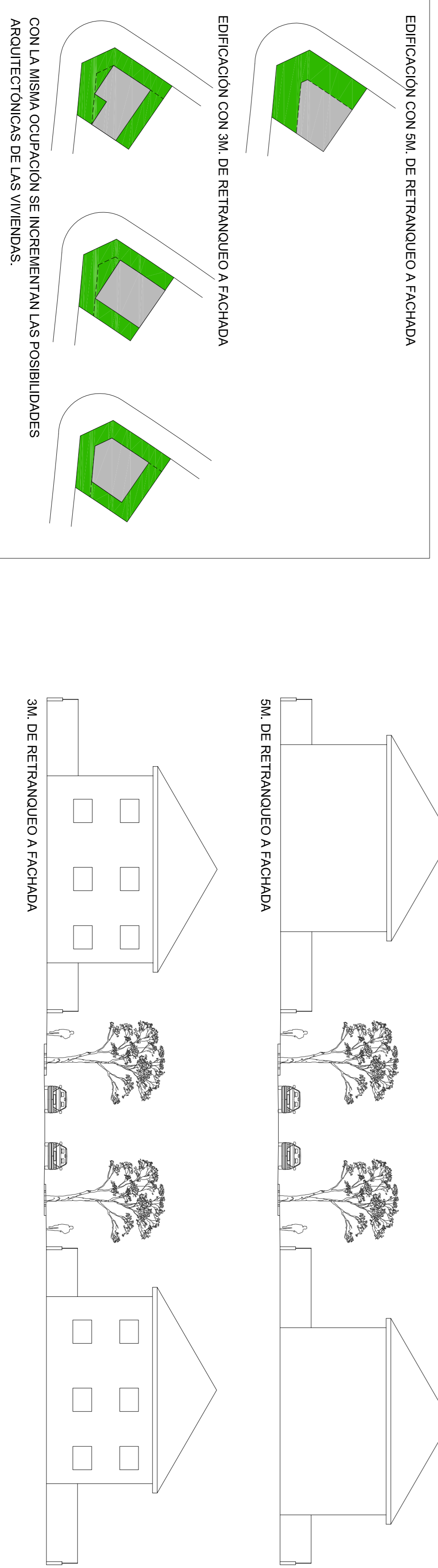


OCUPACIONES MAXIMAS CON 3M. DE RETRANQUEO A FACHADA DE LAS MISMAS PARCELAS ANTERIORES



AL SOBREPASAR LA OCUPACION LIBERADA LA MAXIMA PERMITIDA PROPORCIONA DIFERENTES POSIBILIDADES EDIFICATORIAS QUE YA NO SE CONDICIONAN ARQUITECTONICAMENTE POR LOS LIMITES FISICOS ORIGINANDO VIVIENDAS CON ARQUITECTURAS MAS HOMOGENEAS Y REGULARES PUDIENDO EVITAR LA CONSTRUCCION DE MEDIANERIAS VISTAS.

ESTUDIO COMPARADO DE VOLUMENES EN FUNCION DEL RETRANQUEO A FACHADA



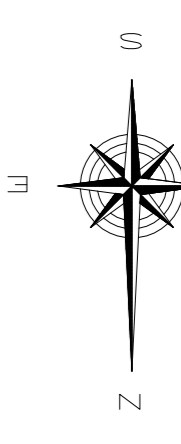
AUTOR: UNIVERSIDAD DE CAROLINA		FECHA: JULIO 2011		CARTOGRAFIA: CARLOS GONZALEZ		NOMBRE DEL PROYECTO: ESTUDIO COMPARADO DE VOLUMENES Y ALINEACIONES	
SUBSTITUTO A: 1430		ESCALA: 1:500		TITULO: INFORMACION		ESTADIO: CAMBIO DEL CAMBIO (GRUPO REAL)	

ESTUDIO DE DETALLE MANZANAS SECTOR A-CCAMP

OBJETIVO	ANÁLISIS DE LA ORGANIZACIÓN DE DETALLE DEL SECTOR A-CCAMP PARA LA TIPOLOGÍA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA DEL SECTOR A-CCAMP
PLANO DE INFORMACION	ESTUDIO COMPARADO DE VOLUMENES Y ALINEACIONES

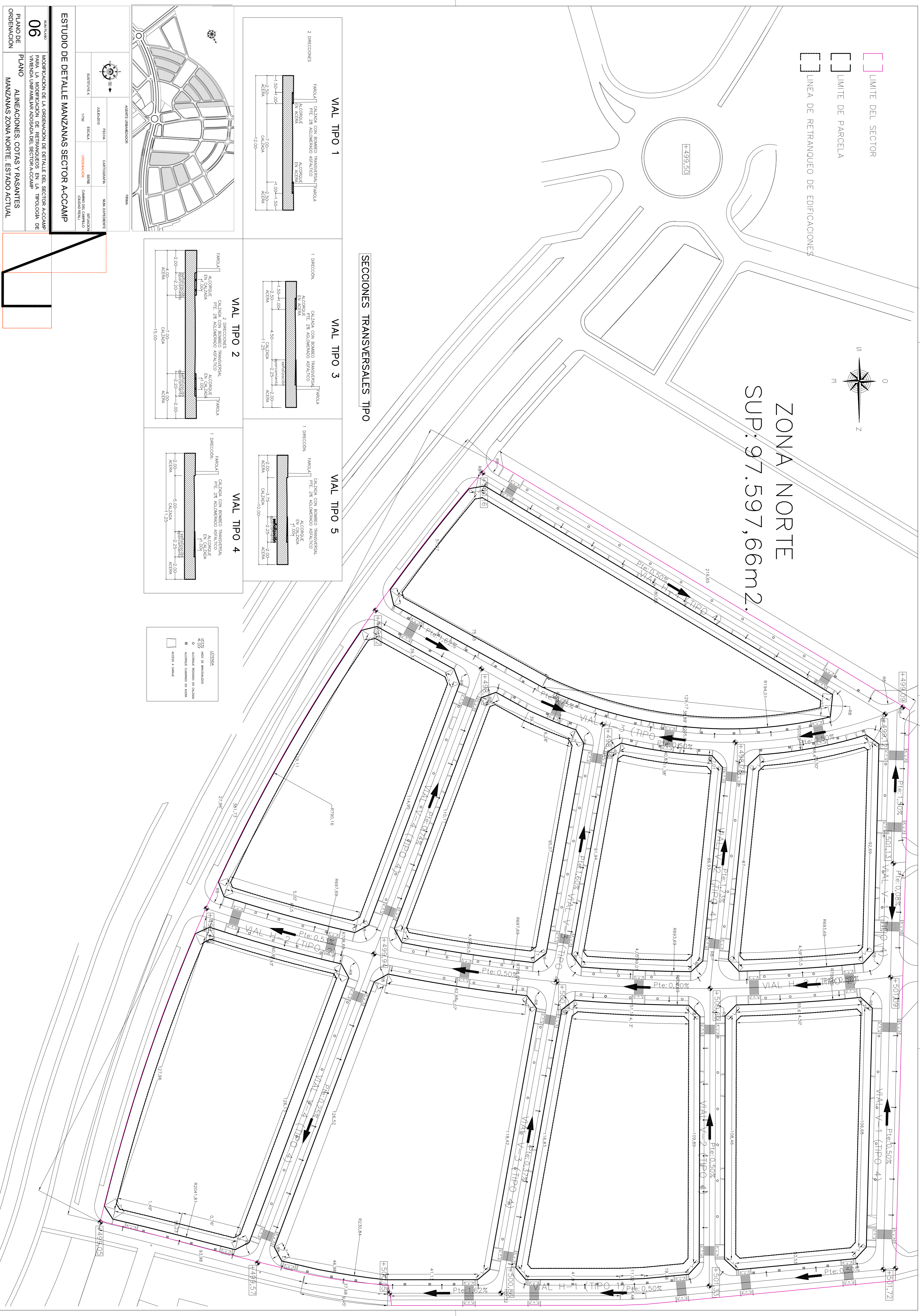
Observaciones

- LIMITE DEL SECTOR
- LIMITE DE PARCELA
- LINEA DE RETRANQUEO DE EDIFICACIONES

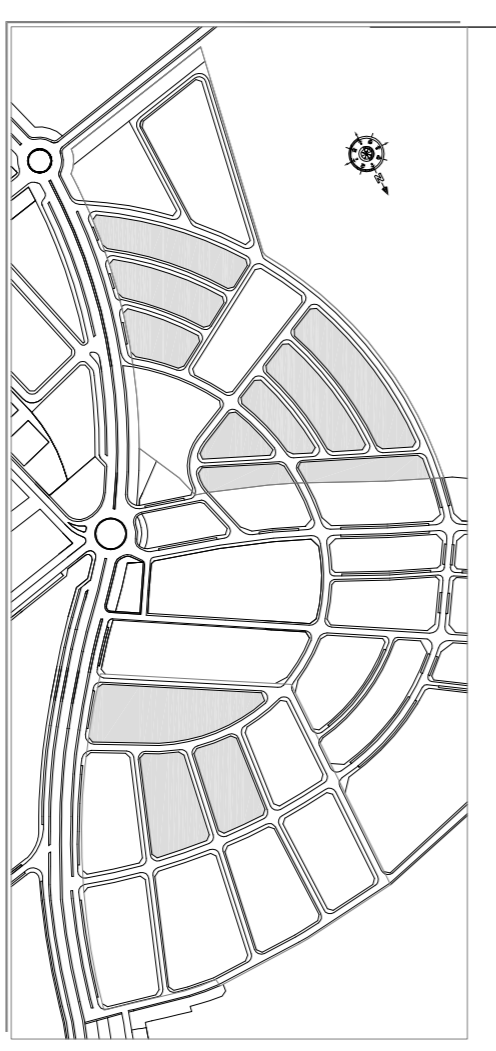
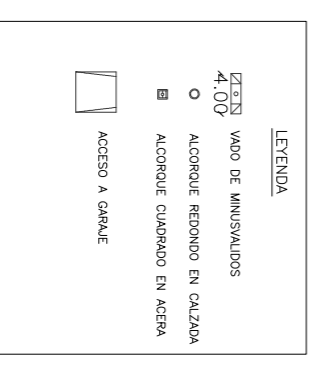
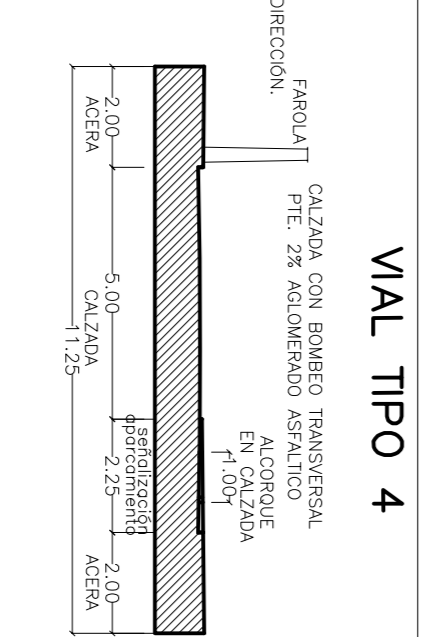
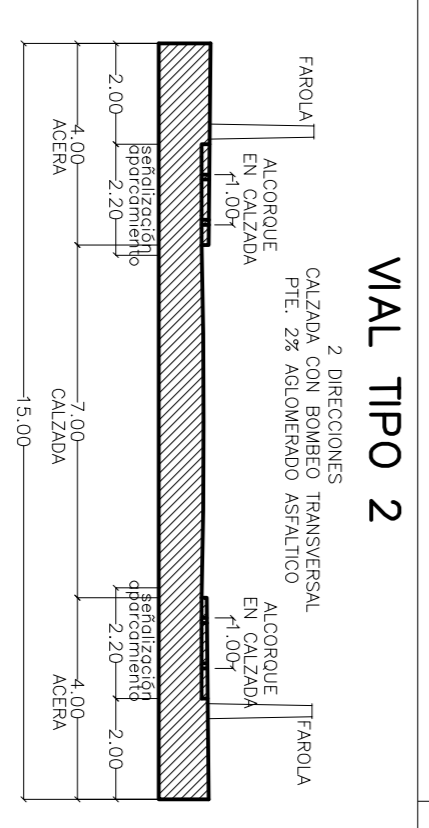
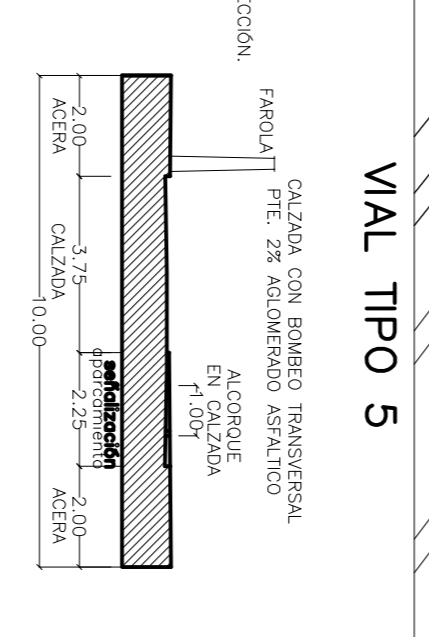
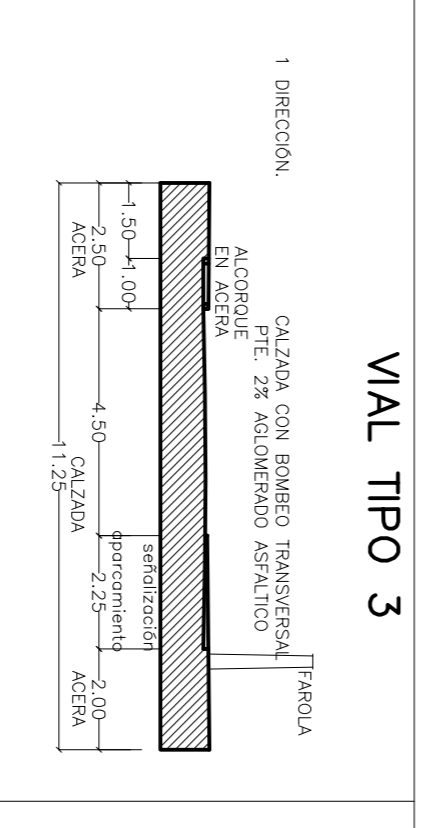
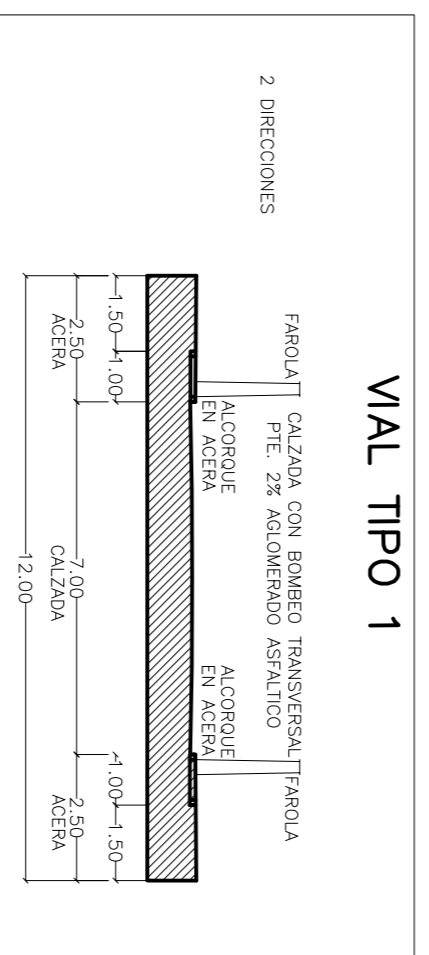


ZONA NORTE

SUP: 97.597,66m².



SECCIONES TRANSVERSALES TIPO



PROYECTO	FECHA	CANTONAMIENTO	NAL. DEPENDENTE
ESTUDIO DE DETALLE MANZANAS SECTOR A-CCAMP	JULIO 2010	1793	CAMINO DEL CARIACO (GRUPO REAL)

ESTUDIO DE DETALLE MANZANAS SECTOR A-CCAMP

06 INGENIERIA DE LA ORDENACION DE DETALLE DEL SECTOR ACCAMP PARA LA MODIFICACION DE RETRANQUEOS EN LA PARCELA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA DEL SECTOR ACCAMP

PLANO ALINEACIONES, COTAS Y PASANTES

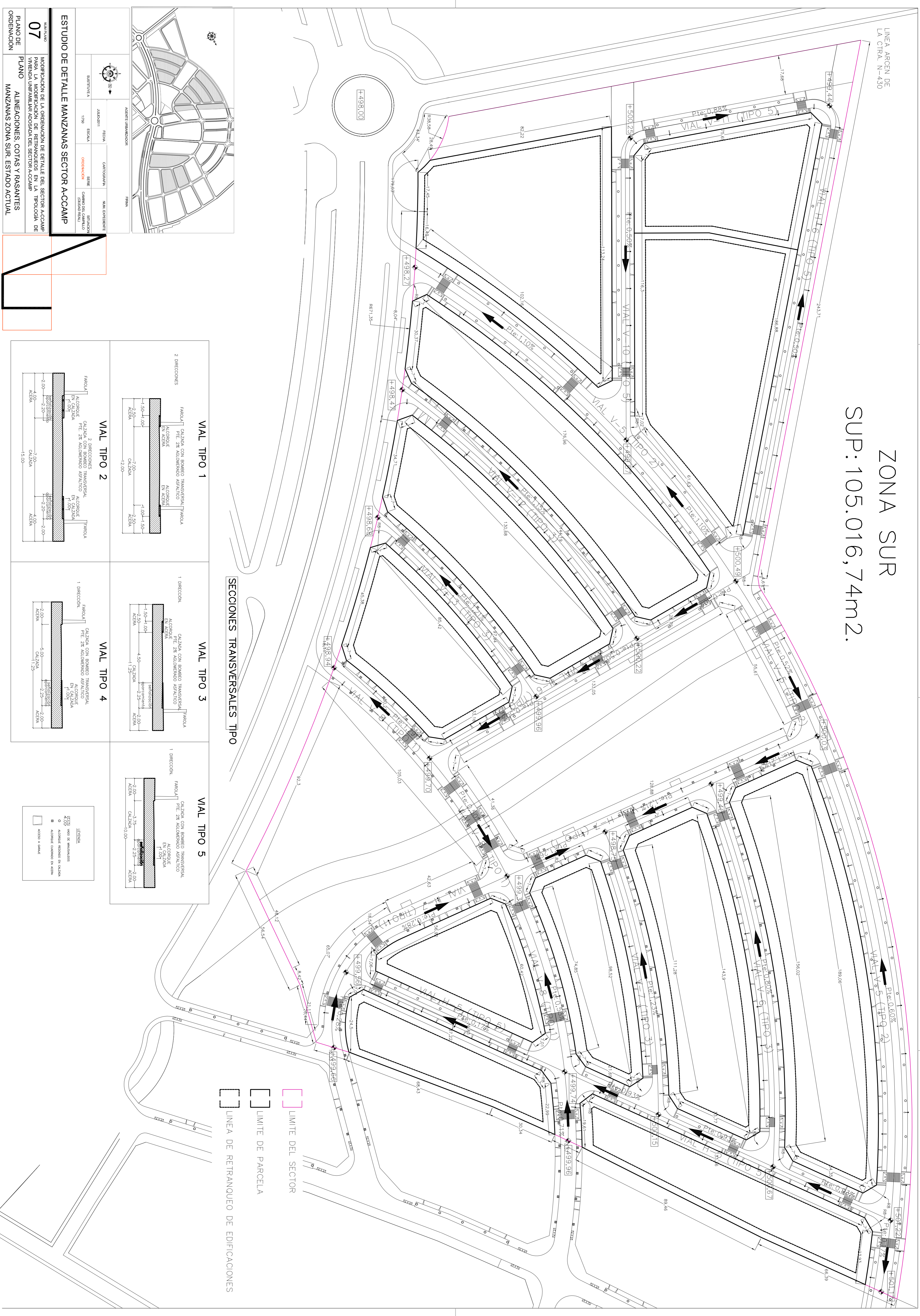
MANZANAS ZONA NORTE, ESTADO ACTUAL

Observaciones:

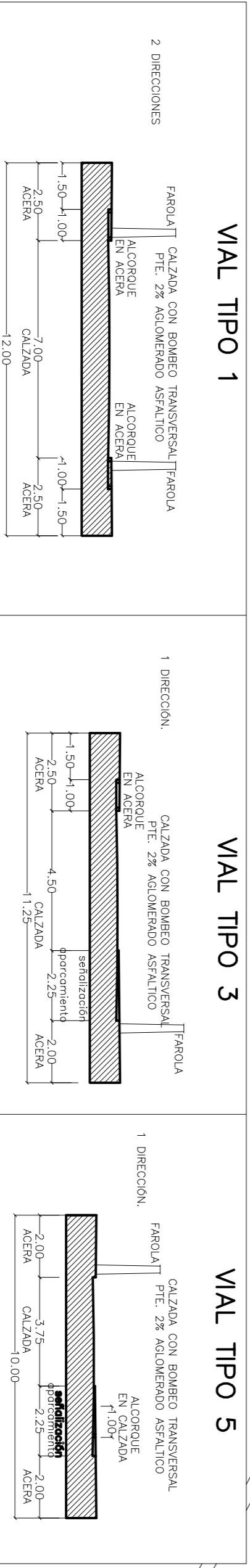
LINEA ARGEN DE
LA CTRA. N-430

ZONA SUR

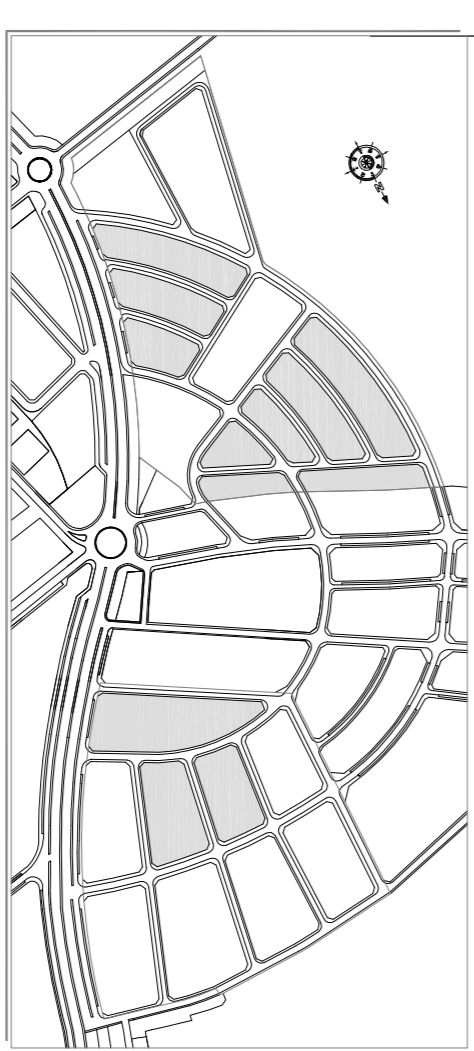
SUP: 105.016,74m².



SECCIONES TRANSVERSALES TIPO



- LIMITE DEL SECTOR
- LIMITE DE PARCELA
- LINEA DE RETRANQUEO DE EDIFICACIONES



FECHA	CARTOGRAFIA	MAPA ORIENTADO
JULIO 2011	1:750	CHUBO DE CAMINO (GUANO REBA)

ESTUDIO DE DETALLE MANZANAS SECTOR A-C/CAMP

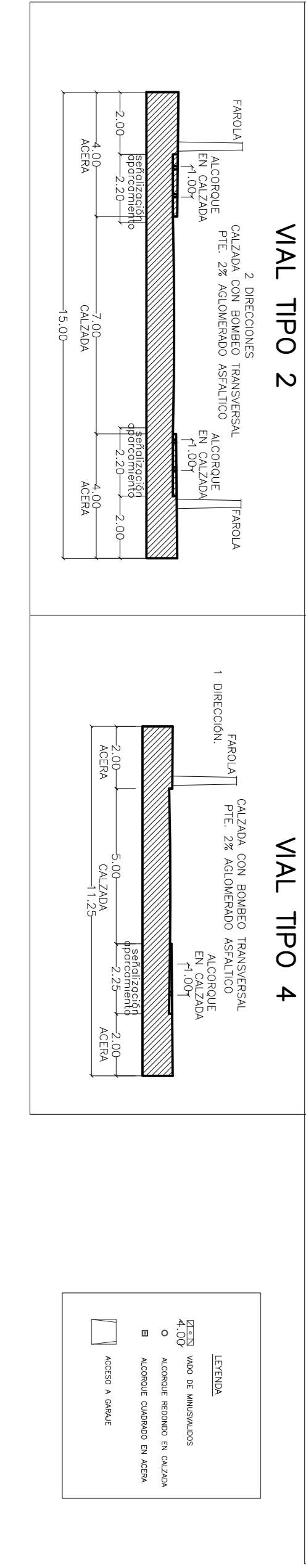
MODIFICACION DE LA ORDENACION DE DETALLE DEL SECTOR A-C/CAMP VIVIENDA UNIFAMILIAR SOBRE EL SECTOR A-C/CAMP

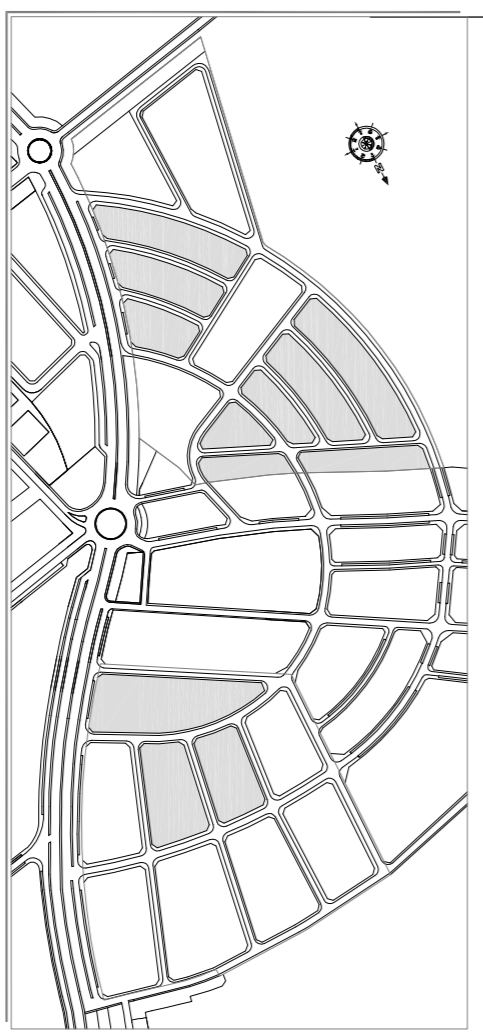
07

PLANO DE ORDENACION

ALINEACIONES, COTAS Y RASANTES

MANZANAS ZONA SUR, ESTADO ACTUAL





AUTENTE APROBADOR		FECHA		CATEGORIA		NOMBRE	
JUANJO	BECAJA	17/09	17/09	ORDENANZA	ORDENANZA	ORDENANZA	ORDENANZA

ESTUDIO DE DETALLE MANZANAS SECTOR A-CAMP

MODIFICACION DE LA ORDENANZA DE DETALLE DEL SECTOR A-CAMP PARA LA VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA DEL SECTOR A-CAMP

09 PLAN DE ORDENACION
09 PLAN DE ORDENACION
 ALINEACIONES Y RASANTES MANZANAS
 ZONA SUR, MODIFICACION PROPUESTA

- LIMITE DEL SECTOR
- LIMITE DE PARCELA
- ALINEACIONES DE FACHADA

