



Proyecto: Estudio de detalle – Modificación de Alineación en Calle Gregorio Marañón 8
Situación: Calle Gregorio Marañón 8 – Ciudad Real
Cliente: Beatriz Sánchez Peinado

MEMORIA

I MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA	3
I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA	4
I.1 ANTECEDENTES	4
I.1.1 ANTECEDENTES Y CONDICIONES DE PARTIDA, DATOS DEL EMPLAZAMIENTO, ENTORNO FÍSICO, NORMATIVA URBANÍSTICA, OTRAS NORMATIVAS EN SU CASO.	4
I.1.2 Estructura de la propiedad	6
I.1.3 El Plan Vigente y su desarrollo.	6
I.1.4 Legislación y normativa de aplicación.	6
I.1.5 Estudio, informe o evaluación de impacto ambiental.	6
I.2. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	7
I.2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL	7
I.3. OBJETIVO, CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	7
I.3.1 OBJETO	7
I.3.2 Conveniencia y justificación de la modificación	7
I.4 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL VIGENTE	7
I.4.1 CONDICIONES DE LA PARCELA OBJETO DE MODIFICACIÓN	7
I.5 DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA	11
I.5.1 MODIFICACIÓN PROPUESTA	11
I.6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA	11
I.6.1 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA	11
I.6.2 JUSTIFICACIÓN DE LA CATEGORÍA DE SUELO URBANO ASIGNADA	11
I.6.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ART.31 DEL TRLOTAU, 21 Y 24 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	11
I.6.4 ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO	11
I.6.5 CATÁLOGO DE SUELO PÚBLICO DE USO RESIDENCIAL	11
I.6.6 DECLARACIÓN DE INTENCIONES	11
I.7 TRAMITACIÓN	11
II DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	12
II. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	13
III PLANO	14



Proyecto: Estudio de detalle – Modificación de Alineación en Calle Gregorio
Marañón 8
Situación: Calle Gregorio Marañón 8 – Ciudad Real
Cliente: Beatriz Sánchez Peinado

MEMORIA

I MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA



Proyecto: Estudio de detalle – Modificación de Alineación en Calle Gregorio Marañón 8
Situación: Calle Gregorio Marañón 8 – Ciudad Real
Cliente: Beatriz Sánchez Peinado

MEMORIA

I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

I.1 ANTECEDENTES

I.1.1 ANTECEDENTES Y CONDICIONES DE PARTIDA, DATOS DEL EMPLAZAMIENTO, ENTORNO FÍSICO, NORMATIVA URBANÍSTICA, OTRAS NORMATIVAS EN SU CASO.

Antecedentes y condicionantes de partida Se detectan diversas cuestiones referentes a las alineaciones de la calle Gregorio Marañón, concretamente en el número 8. Tras las conversaciones mantenidas entre la O.G.I. y el Jefe de Servicio de Planeamiento y Supervisión de Proyectos del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real y analizado los aspectos relacionados con las alineaciones establecidas por el PGOU vigente por parte de la propiedad se toma la decisión de iniciar las actuaciones administrativas pertinentes para unificar el criterio de retranqueo frontal de 6,5 m en toda la actuación, mediante la redacción de una propuesta de MODIFICACION DE ALINEACIONES a través de un Estudio de Detalle, para su presentación ante el Excmo. Ayuntamiento quien está legitimado para promoverla conforme a la legislación sectorial vigente, toda vez que tenga conformidad acreditada con lo planteado.

Antecedentes:

La necesidad de modificar el límite establecido de la alineación oficial de la calle Gregorio Marañón para mantener el retranqueo y alineación constante en toda su longitud.

Este estudio de detalle contiene la documentación tanto gráfica como escrita necesaria para ajustar o reordenar aspectos de detalle de una ordenación pormenorizada en una parte de la mencionada calle, modificando la alineación oficial, de tal manera que se ajuste a la alineación de planeamiento.

Promotor

Beatriz Sánchez Peinado– DNI: 05695896-S
Calle Esperanza 11 –13003 – Ciudad Real – Ciudad Real

Técnico redactor

Luis García López, Arquitecto, N° Colegiado: 10.565, Colegio: Ilmo. de Colegio Oficial de Arquitecto de Castilla la Mancha
Dirección: C/ Alarcos, 1, 4ºB, 13001, Ciudad Real – Ciudad Real

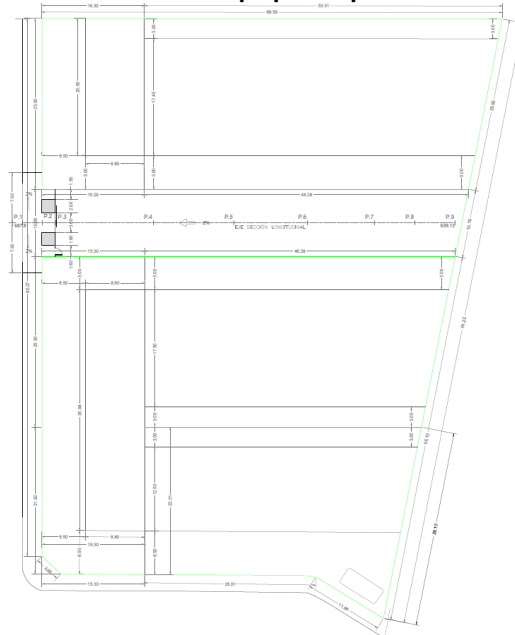
Emplazamiento – Identificación del ámbito afectado

En el desarrollo de los instrumentos de planeamiento en la zona tenemos por una parte el PGOU y el Estudio de Detalle Oretana c/v Gregorio Marañón por otra. Encontramos la necesidad de modificar el retranqueo a la alineación oficial de la Calle Gregorio Marañón 8, que se encuentra en el Estudio de Detalle, para adecuarlo a la alineación impuesta por el PGOU de retranqueo de 6,5 m en línea paralela a fachada y mantener el mismo criterio en toda la mencionada calle.

El PGOU estableció una ordenación estructural y detallada para la manzana objeto del presente Estudio de Detalle, determinando sus alineaciones exteriores y los parámetros para las edificaciones conforme a la imagen siguiente:



Esta es la ordenación propuesta por el estudio de detalle inicial de fecha 28/11/2011:



Con estas bases, se define el parámetro de las alineaciones que condicionará la ubicación y posición de las construcciones y establece uno de los diversos límites de materialización de los derechos edificatorios de la propiedad del suelo.

I.1.2 Estructura de la propiedad

La propietaria de la parcela es Doña Beatriz Sánchez Peinado y el uso de la parcela es Residencial.

Todo suelo afectado por la presente propuesta pertenece a la Finca Registral 85.899 del Registro de la Propiedad nº1, cuyo titular es la Promotora.



I.1.3 El Plan Vigente y su desarrollo.

El planeamiento en vigor es el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real (PGOU), aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real el 2-5-1997 y publicado en el DOCM de 16-5-1997 y en el BOP 4-6-1997 y desarrollado por el Estudio de Detalle Oretana c/v Gregorio Marañón, aprobado por acuerdo de Pleno 28/11/2011.

I.1.4 Legislación y normativa de aplicación.

- 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 (TRLOTAU).
- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RPLOTAU).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyR).

I.1.5 Estudio, informe o evaluación de impacto ambiental.

En aplicación de la Ley 1/2022, de 14 de enero, de Medidas Tributarias y Administrativas de Castilla La Mancha, por la que modifica la Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo:



Proyecto: Estudio de detalle – Modificación de Alineación en Calle Gregorio Marañón 8
Situación: Calle Gregorio Marañón 8 – Ciudad Real
Cliente: Beatriz Sánchez Peinado

MEMORIA

“3. Dada su escasa entidad y su casi nula capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística, los Estudios de Detalle no se hallarán sometidos a evaluación ambiental estratégica. Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos y los Catálogos de Suelos Residenciales Públicos, a los que se refieren las letras a) y b) respectivamente de la letra B) del apartado 2, se someterán a dicho procedimiento únicamente en la medida que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental”.

El carácter del Estudio de Detalle no requiere por tanto de Evaluación de Impacto Ambiental.

I.2. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

I.2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL

La presente modificación del Plan General se formula dentro las esferas de competencia asignadas al Municipio en el marco del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) conforme a lo establecido en el artículo 38 del TRLOTAU, respecto de la elaboración y tramitación de los estudios de detalle.

Este procedimiento de modificación de alineaciones, se desarrolla mediante un estudio de detalle, al amparo de las determinaciones del artículo 28.2.a) del TRLOTAU y 72.1.a) del RPLOTAU.

En los siguientes apartados se justifica la modificación de la alineación prevista por el PGOU y la existente, afectando únicamente a una parcela calificada como residencial, y que en ningún caso representa un replanteamiento global y sustantivo del contenido del planeamiento en vigor.

I.3. OBJETIVO, CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

I.3.1 OBJETO

El objeto de este Estudio de Detalle es el ajuste de las alineaciones oficiales para la edificación de la calle Gregorio Marañón 8.

I.3.2 Conveniencia y justificación de la modificación

Se solicita la corrección de una situación de facto que afecta a la alineación de la manzana, al considerarse la alineación a 6,5 m de retranqueo, como materialización de la alineación oficial definida por el PGOU, generando que parcialmente se dé una circunstancia de “fuera de ordenación” que no corresponde con los trámites administrativos formalizados en su día.

I.4 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL VIGENTE

I.4.1 CONDICIONES DE LA PARCELA OBJETO DE MODIFICACIÓN

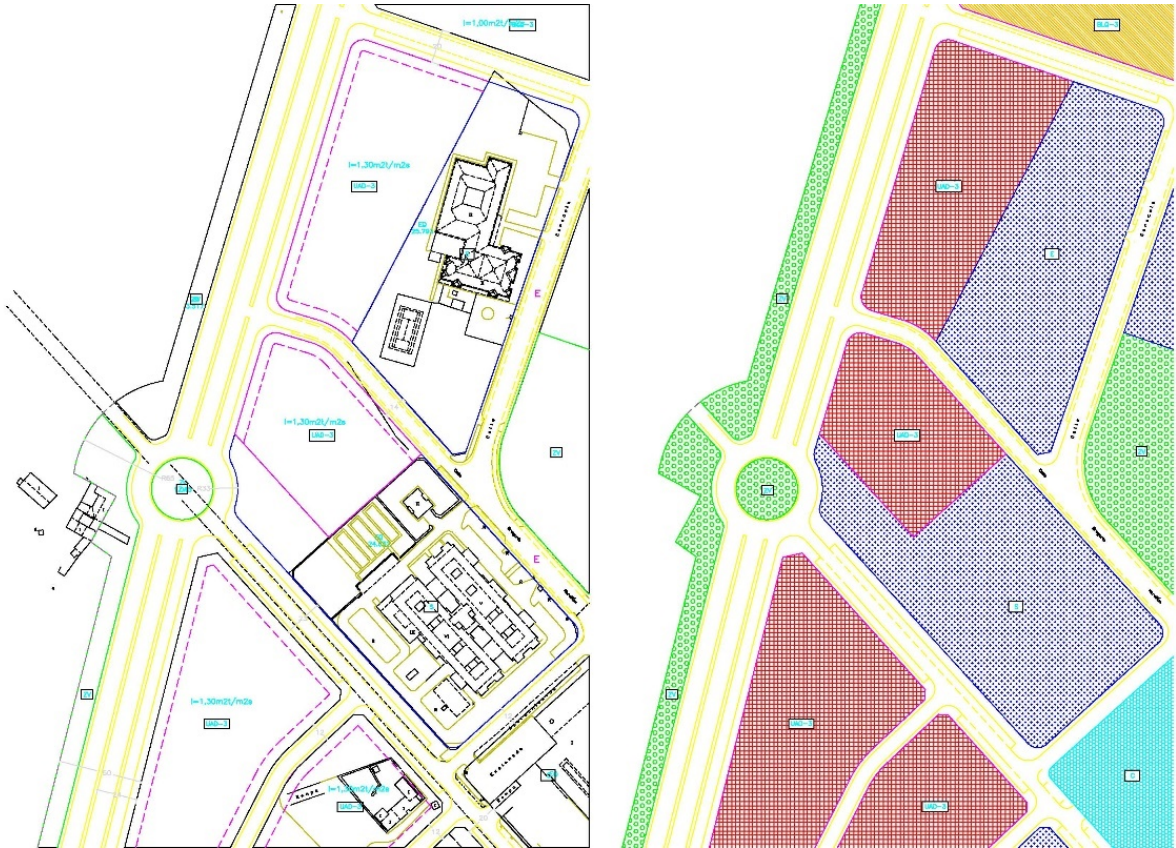
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO CONSOLIDADO
CALIFICACIÓN	RESIDENCIAL
TIPOLOGÍA	UNIFAMILIAR UAD3
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	1,3 m²t/m²s
PARCELA CATASTRAL	8969545VJ1186N0001UF
PARCELA	UAD3-III-4
PARCELA MÍNIMA	200 m²
OCUPACIÓN MÁXIMA	70%
ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE	7,4 m
SUPERFICIE PARCELA	300,27 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	0 (ACTUALMENTE EN SUELO)
PROPIETARIO	BEATRIZ SÁNCHEZ PEINADO



Proyecto: Estudio de detalle - Modificación de Alineación en Calle Gregorio Marañón 8
Situación: Calle Gregorio Marañón 8 - Ciudad Real
Cliente: Beatriz Sánchez Peinado

MEMORIA

La calificación y alineaciones según PGOU son:



La alineación propuesta en el presente Estudio de Detalle sería la siguiente:



--- ALINEACIÓN PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE ORETANA C/V GREGORIO MARAÑÓN DEL 28/11/2011

- - - - - ALINEACIÓN PROPUESTA POR PGOU DE CIUDAD REAL Y PROPUESTA EN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE



Proyecto: Estudio de detalle – Modificación de Alineación en Calle Gregorio Marañón 8
Situación: Calle Gregorio Marañón 8 – Ciudad Real
Cliente: Beatriz Sánchez Peinado

MEMORIA

I.5 DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

I.5.1 MODIFICACIÓN PROPUESTA

La presente modificación de “Retranqueo a la alineación oficial de 6,5 m, en la calle Gregorio Marañón 8, se fundamenta en recuperar el criterio fijado en las alineaciones del PGOU con un retranqueo oficial constante en toda la longitud de esta calle.

I.6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

I.6.1 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

Conforme a la documentación presentada se solicita la modificación de alineación de la calle Gregorio Marañón número 8. Conforme al interés general y criterios definidos en el TRLOTAU, la propuesta de mantenimiento de la alineación existente sobre la determinada en el PGOU se considera justificada y viable.

I.6.2 JUSTIFICACIÓN DE LA CATEGORÍA DE SUELO URBANO ASIGNADA

El suelo está clasificado como suelo urbano consolidado según el PGOU.

I.6.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ART.31 DEL TRLOTAU, 21 Y 24 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

No se realiza ninguna variación de aprovechamiento lucrativo y esta modificación afecta a la ordenación detallada.

I.6.4 ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

Esta modificación no conlleva costes repercutibles como actuación urbanizadora, de conformidad con lo establecido en el artículo 30 del TRLOTAU y 41 del Reglamento de Planeamiento, por lo que queda justificada su no inclusión en la modificación.

I.6.5 CATÁLOGO DE SUELO PÚBLICO DE USO RESIDENCIAL

Esta modificación no afecta a las determinaciones del Catálogo de Suelo Residencial Público del Plan General vigente.

I.6.6 DECLARACIÓN DE INTENCIONES

En el caso de la construcción de vivienda en Calle Gregorio Marañón 8 y dada la proximidad del Centro de Transformación existente, se pretende que el retranqueo a la alineación oficial fijada en 6,5m, se amplíe a 7,69m, separándose 3 m del vallado de dicho C.T.

I.7 TRAMITACIÓN

El presente documento constitutivo de una Modificación del Estudio de Detalle Oretana c/v Gregorio Marañón, aprobada por acuerdo de Pleno el 28/11/2011, deberá someterse a la tramitación administrativa oportuna hasta la obtención de su aprobación definitiva.

En virtud de lo establecido en el artículo 28 del TRLOTAU y artículo 72 del Reglamento de Planeamiento, se trata de una modificación de determinaciones de ordenación detallada, definida en PGOU.



Proyecto: Estudio de detalle – Modificación de Alineación en Calle Gregorio
Marañón 8
Situación: Calle Gregorio Marañón 8 – Ciudad Real
Cliente: Beatriz Sánchez Peinado

MEMORIA

II DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN



Proyecto: Estudio de detalle – Modificación de Alineación en Calle Gregorio Marañón 8
Situación: Calle Gregorio Marañón 8 – Ciudad Real
Cliente: Beatriz Sánchez Peinado

MEMORIA

II. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En aplicación del art. 39.2 del TRLOTAU y 121 del reglamento de Planeamiento:

- Memoria informativa y justificativa
- Plano de localización y propuesta.

En CIUDAD REAL, a JULIO de 2023

FDO.: LUIS GARCIA LOPEZ
Arquitecto colegiado nº 10.565

Firma

III PLANO

