	ASUNTO CONSULTA URBANÍSTICA PROPUESTA DE URBANIZACIÓN DE ZONA EXTERIOR A LA ALINEACIÓN OFICIAL Y MODIFICACIÓN DE STMA. DE ACTUACIÓN RONDA DE TOLEDO 1-11 CIUDAD REAL	Código: CREAL-INF03	
		Rev N°:	1
Propuesta 24/06/2023		Hoja:	1/13


PROPUESTA

DE URBANIZACIÓN DE ZONA EXTERIOR A LA ALINEACIÓN OFICIAL Y MODIFICACIÓN DE SISTEMA DE ACTUACIÓN	Fecha 24/06/2023
Situación Ronda de Toledo 1 a 11 Ciudad Real (Ciudad Real)	Referencia CREAL -INF03
Promueve AHORRAMAS, SA	

ÍNDICE

1.- OBJETO	2
2.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS	2
3.- USOS: CARACTERÍSTICO Y USO QUE SE PRETENDE	4
4.- PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN	5
5.- SISTEMA DE ACTUACIÓN PARA LA ZONA EXTERIOR A LA ALINEACIÓN OFICIAL	11
6.- SE SOLICITA	11
7.- ANEXO 1 – PLANOS DE PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN	12

Registro General	
Nº. de Registro:	202399900017209
Tipo de Registro:	ENTRADA
Fecha de Registro:	03/07/2023 13:40:39

 Propuesta 24/06/2023	ASUNTO CONSULTA URBANÍSTICA PROPUESTA DE URBANIZACIÓN DE ZONA EXTERIOR A LA ALINEACIÓN OFICIAL Y MODIFICACIÓN DE STMA. DE ACTUACIÓN RONDA DE TOLEDO 1-11 CIUDAD REAL	Código: CREAL-INF03	
		Rev N°:	1
		Hoja:	2/13

AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Plaza Mayor, 1, 13001, Ciudad Real

SITUACIÓN: Ronda de Toledo 1-11. Ciudad Real

ASUNTO: Propuesta de urbanización exterior a la alineación oficial y modificación de sistema de actuación

1.- OBJETO

El presente documento se redacta con el objeto de proponer una ordenación y urbanización de la zona exterior a la alineación oficial determinada por el Ayuntamiento de Ciudad Real de las fincas sitas en la calle Ronda de Toledo 1-11, que se describen en el apartado 2.. Así mismo se plantea la modificación del sistema de actuación previsto en el PGOU para esta zona, que en la actualidad es el de EXPROPIACIÓN, por un CONVENIO .

2.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS

Las parcelas que conforman el solar motivo de la propuesta son las siguientes:

Parcela 01: la formada por las parcelas catastrales siguientes

RONDA DE TOLEDO 1 a 11
PARCELAS


	Nº de Ronda de Toledo	Ref catastral	Nº Finca Registral
1	1	9970015VJ1197S0001IB	36.328
2	3	9970014VJ1197S0001XB	12.051
3	5	9970013VJ1197S0001DB	12.858
4	7	9970012VJ1197S0001RB	15.489
5	9	9970011VJ1197S0001KB	12.859
6	11	9970010VJ1197S0001OB	13.418

Tras la agrupación de dichas fincas, resultará la siguiente:

Finca con una superficie de 3.762,86 m2, en la Ronda de Toledo 1,3,5,7, 9 y 11 de Ciudad Real:

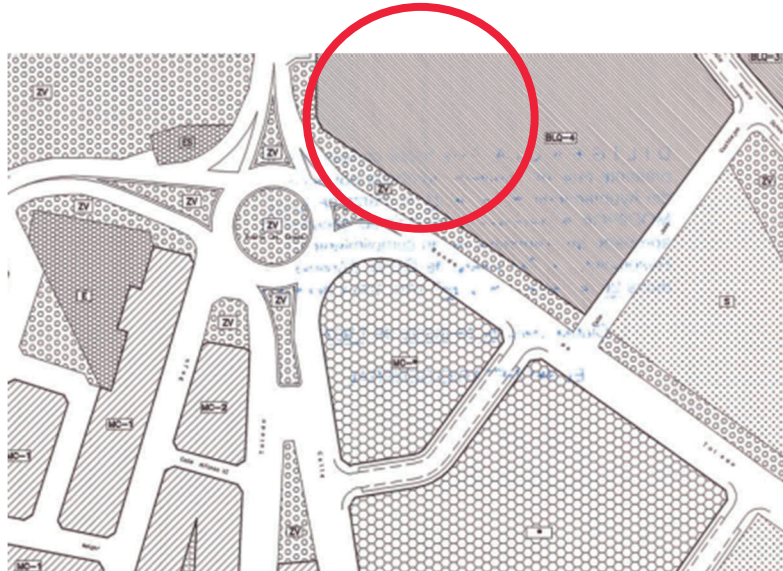
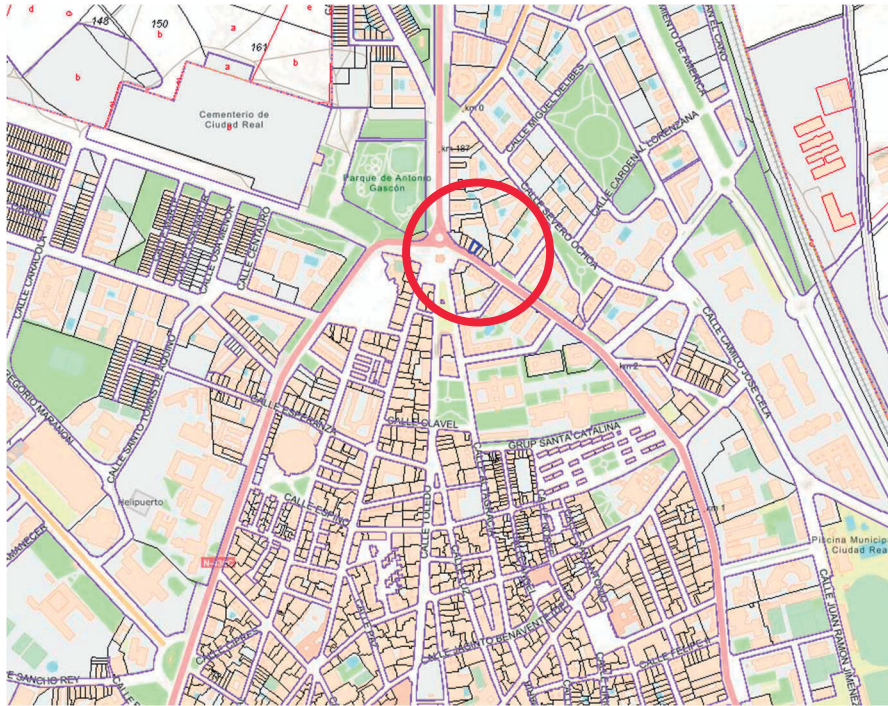
Linderos:


- Frente o Sur: con la calle de su situación, Ronda de Toledo 1,3,5, 7, 9 y 11.
- Izquierda u Oeste con la Carretera de Toledo 2 (referencia catastral 9970016VJ1197S0001JB) y con la Comunidad de Propietarios de la Carretera de Toledo 4 (referencia catastral 9970026VJ1197S).
- Derecha o Este: con Ronda de Toledo 13 (referencia catastral 9970024VJ1197S0001HB) y Comunidad de Propietarios de la calle Severo Ochoa 10 (referencia catastral 9970025VJ1197S).

	ASUNTO CONSULTA URBANÍSTICA PROPUESTA DE URBANIZACIÓN DE ZONA EXTERIOR A LA ALINEACIÓN OFICIAL Y MODIFICACIÓN DE STMA. DE ACTUACIÓN RONDA DE TOLEDO 1-11 CIUDAD REAL	Código: CREAL-INF03	
	Propuesta 24/06/2023	Rev N°: 1	Hoja: 3/13

- Fondo o Norte: con la Comunidad de Propietarios de la Carretera de Toledo 4 (referencia catastral 9970026VJ1197S).

En cuanto a la información gráfica es la siguiente:




	ASUNTO CONSULTA URBANÍSTICA PROPUESTA DE URBANIZACIÓN DE ZONA EXTERIOR A LA ALINEACIÓN OFICIAL Y MODIFICACIÓN DE STMA. DE ACTUACIÓN RONDA DE TOLEDO 1-11 CIUDAD REAL	Código: CREAL-INF03	
	Propuesta 24/06/2023	Rev N°:	1
		Hoja:	4/13



3.- USOS: CARACTERÍSTICO Y USO QUE SE PRETENDE

El uso permitido es el asociado a la ordenanza BLQ 4, correspondiente al uso Residencial de Bloque exento.

El Uso que se pretende implantar es el de **COMERCIAL**, concretamente para un supermercado, para lo que sería de aplicación las determinaciones contenidas en el punto Art. 2.2.3, de *“Calificación del suelo en función de la intensidad de su uso”*

 Propuesta 24/06/2023	ASUNTO CONSULTA URBANÍSTICA PROPUESTA DE URBANIZACIÓN DE ZONA EXTERIOR A LA ALINEACIÓN OFICIAL Y MODIFICACIÓN DE STMA. DE ACTUACIÓN RONDA DE TOLEDO 1-11 CIUDAD REAL	Código: CREAL-INF03	
		Rev N°: 1	
		Hoja: 5/13	

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL. NORMAS URBANÍSTICAS con modificación nº 11 y modificación nº 12

Los dos grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos en el uso Residencial, vivienda colectiva, con independencia de que por el tamaño de la parcela puedan existir edificios de una sola vivienda.

b) Edificación en Bloque Aislado (BLQ).

Es aquella edificación retranqueada del eje de la vía de acceso y de los demás linderos. Se establecen siete grados diferenciados por sus aprovechamientos.

En el siguiente cuadro se indican los aprovechamientos correspondientes a cada uno de los grados:

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

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Cap. III.

Los cinco primeros grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos en el uso Residencial, vivienda colectiva, con independencia de que por el tamaño de la parcela puedan existir edificios de una sola vivienda y, en su caso, en el uso Dotacional. Los dos últimos grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos en el uso Dotacional.

En la tipología BLQ 4, el uso comercial podrá tener la ocupación del 100% de la parcela en planta baja con las condiciones particulares de la tipología del BLQ-SE para este uso concreto. El resto de plantas tendrá las condiciones de BLQ-4.

En todo caso se debe presentar un Estudio de Detalle conforme al artículo 11.3.4.2 en su caso.

c) Edificación Unifamiliar Adosada (UAD).

En aquella edificación con dos plantas como máximo que se sitúa adosada a las colindantes guardando la misma alineación con ellas, con o sin retranqueos a fachada.

Se establecen cuatro grados en función de sus aprovechamientos:

GRADOS	Parcela mín. m ²	Ocupación %	Nº plantas mín máx	Altura máx m	Intensid ad m ² /m ² s
UAD 1	60	100	1-2	7,4	2
UAD 2	100	75	1-2	7,4	1,5
UAD 3	200	70	1-2 (3 s/planos)	10,6	1,3
UAD 4	130	60	1-2	7,4	1

Las condiciones particulares de este tipo de edificación se indican en el Título XI, Cap.IV.

PÁGINA 9


4.- PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN

De cara a un posible aprovechamiento del solar resultante, a continuación les adjuntamos los principales extremos de la implantación que pretendemos en el mismo..

Los puntos principales sobre la que se basa la propuesta de implantación son los siguientes:

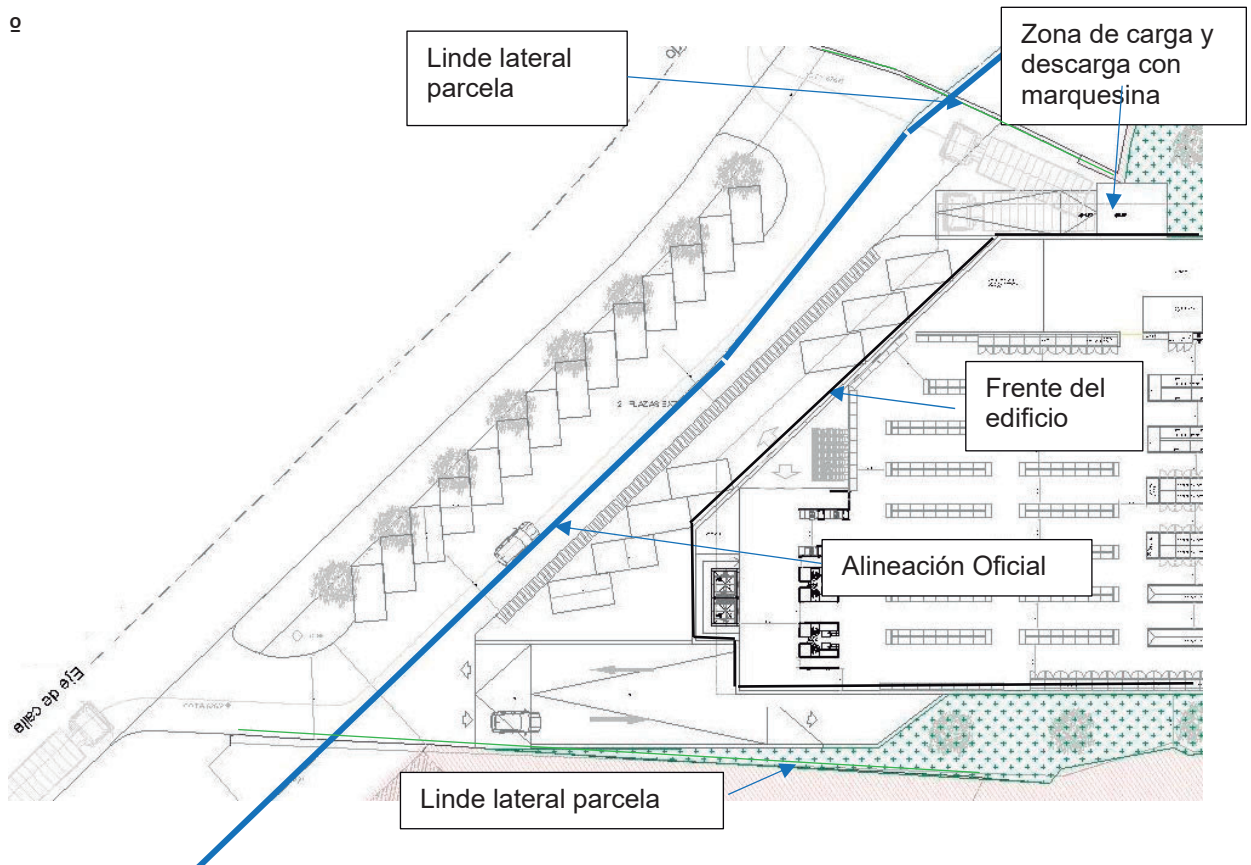
- Planteamiento general:** Se plantea un edificio que se desarrolla en una altura, de planta baja, con una planta sótano bajo la huella de la planta baja
- Usos:** Los usos desarrollados son los siguientes:
 - Planta baja: Comercial, oficinas y servicios asociados
 - Planta sótano: Garaje- aparcamiento
- Retranqueos:** El edificio mantiene un retranqueo respecto a los linderos laterales de 3 metros por facilitar la comunicación y la constructibilidad del centro, si bien se utiliza dicha zona en el acceso al aparcamiento. Así mismo, el lindero testero se adosa en una de las esquinas a la parcela 02 propiedad de AHORRAMAS.

Los linderos laterales y trasero se resuelven con taludes que permitirán una banda de ventilación directa de la planta sótano.

	ASUNTO CONSULTA URBANÍSTICA PROPUESTA DE URBANIZACIÓN DE ZONA EXTERIOR A LA ALINEACIÓN OFICIAL Y MODIFICACIÓN DE STMA. DE ACTUACIÓN RONDA DE TOLEDO 1-11 CIUDAD REAL	Código: CREAL-INF03	
	Propuesta 24/06/2023	Rev N°: 1	1
		Hoja:	6/13

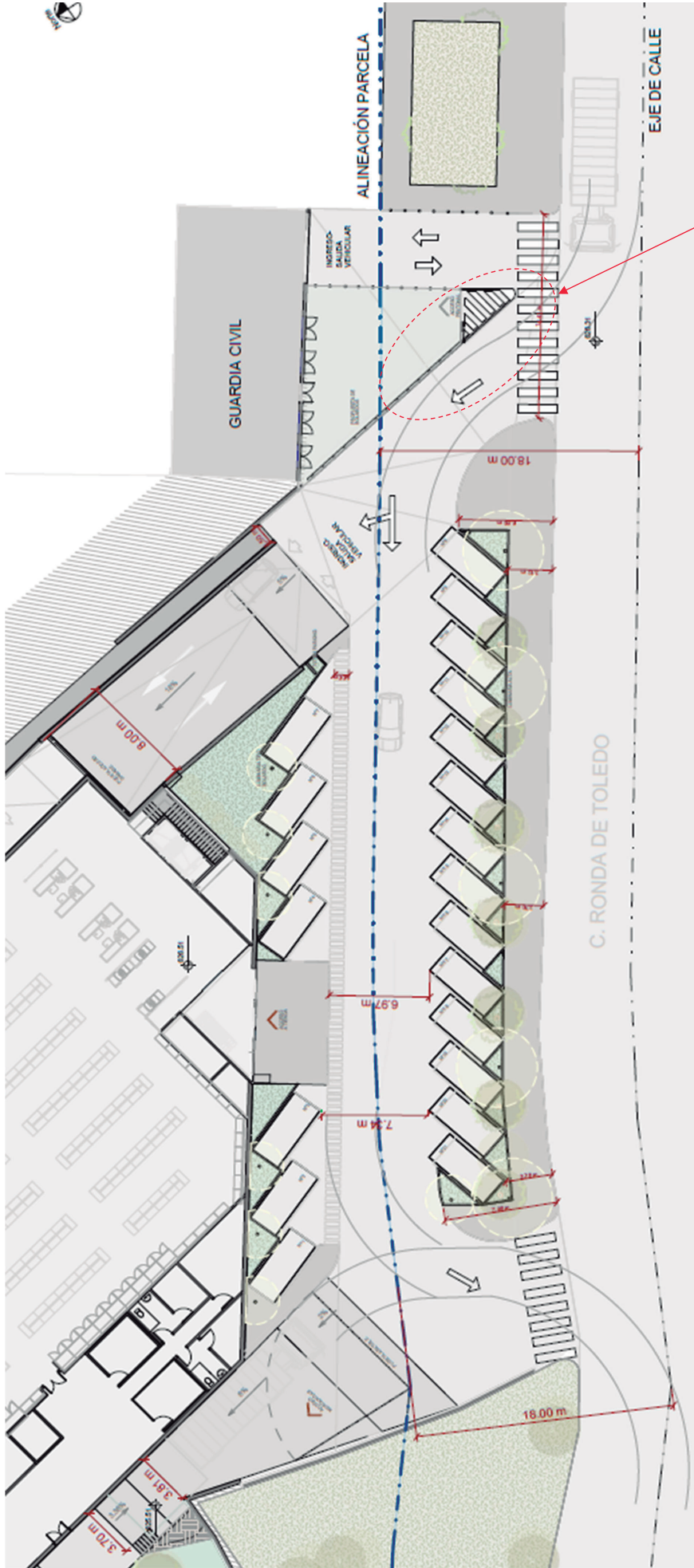
- d) **Uso Parcela 02:** En principio no se prevé un aprovechamiento determinado de la zona de la Parcela 2. Dicho aprovechamiento, que sería en todo caso de garaje-aparcamiento, queda pendiente de poder rebajar la cota hasta la cota de sótano. (Ver Anexo 1_ Implantación)
- e) **Carga y descarga:** se propone un acceso de carga y descarga de los camiones de suministros por la zona de retranqueo izquierda, mediante la incorporación de una zona indicada a cota de la planta baja, de dimensiones de 6,5x4,27, con una marquesina

Para el acceso y la salida de los camiones y vehículos de clientes se propone la solución que se indica:



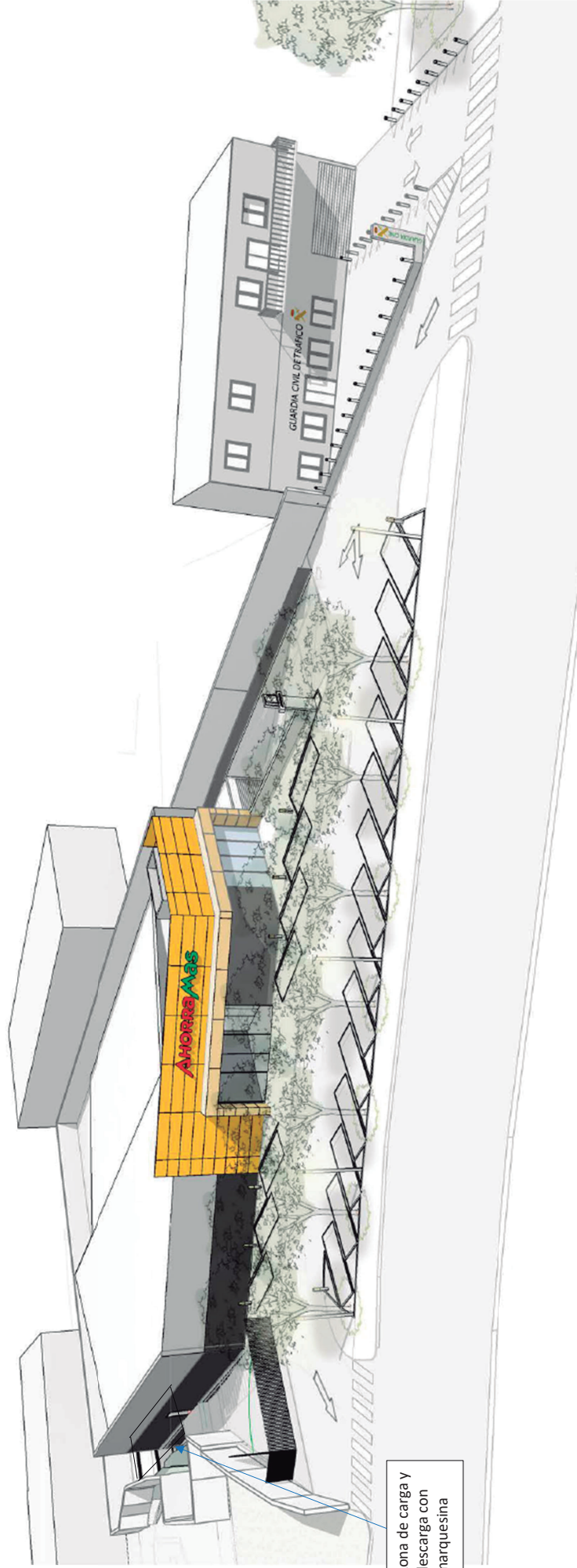
- f) **Zona exterior a alineación con aparcamiento:** en la zona que en un futuro será de titularidad municipal se propone una zona de aparcamiento y de tránsito. Esta propuesta intenta
- Dar solución al posible tránsito de vehículos,
 - Mejorar la dotación de aparcamientos de la zona
 - Resolver la carga y descarga
 - Urbanizar la zona municipal

La solución del murete exterior derecho que linda las instalaciones de la DGT se encuentra en trámite de acuerdo con la institución



Zona en trámite de acuerdo con la DGT

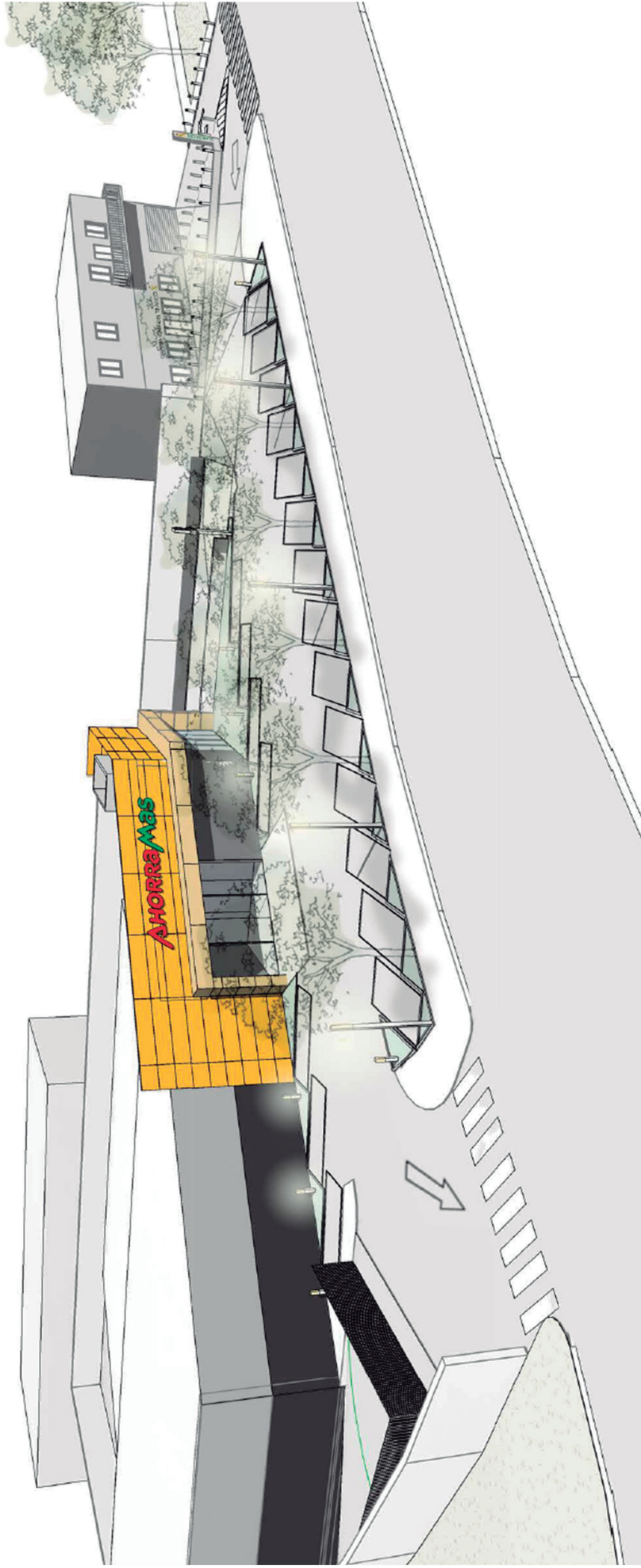
	ASUNTO CONSULTA URBANÍSTICA PROPUESTA DE URBANIZACIÓN DE ZONA EXTERIOR A LA ALINEACIÓN OFICIAL Y MODIFICACIÓN DE STMA. DE ACTUACIÓN RONDA DE TOLEDO 1-11 CIUDAD REAL		Código: CREAL-INF03
	Propuesta 24/06/2023	Rev N°: 1	Hoja: 8/13




Zona de carga y
descarga con
marquesina



	Propuesta 24/06/2023	ASUNTO CONSULTA URBANÍSTICA PROPUESTA DE URBANIZACIÓN DE ZONA EXTERIOR A LA ALINEACIÓN OFICIAL Y MODIFICACIÓN DE STMA. DE ACTUACIÓN RONDA DE TOLEDO 1-11 CIUDAD REAL		Código: CREAL-INF03
		Rev N.º: 1	Hoja: 10/13	



	ASUNTO CONSULTA URBANÍSTICA PROPUESTA DE URBANIZACIÓN DE ZONA EXTERIOR A LA ALINEACIÓN OFICIAL Y MODIFICACIÓN DE STMA. DE ACTUACIÓN RONDA DE TOLEDO 1-11 CIUDAD REAL	Código: CREAL-INF03	
		Rev N°:	1
Propuesta 24/06/2023		Hoja:	11/13

5.- SISTEMA DE ACTUACIÓN PARA LA ZONA EXTERIOR A LA ALINEACIÓN OFICIAL

El PGOU de Ciudad Real plantea como sistema de actuación el de EXPROPIACIÓN, si bien se propone la modificación del sistema de actuación y su sustitución por la formalización de un CONVENIO entre el Ayuntamiento de Ciudad Real y AHORRAMAS

Sistema de Actuación actual:	EXPROPIACIÓN
Sistema de Actuación propuesto:	CONVENIO

El CONVENIO que se propone incluiría tanto la trasmisión de la titularidad de la zona exterior a la alineación oficial, como la urbanización de ésta por parte de AHORRAMAS en los términos y la forma que se propone en el presente documento.

6.- SE SOLICITA

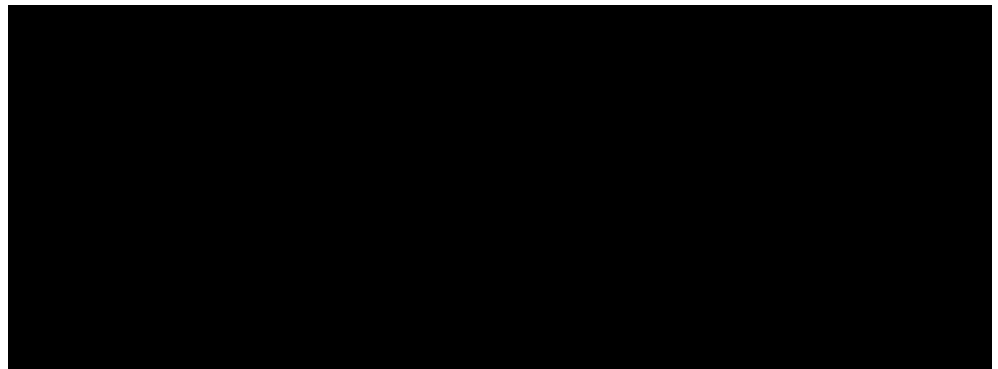
Dado que la urbanización de la zona exterior a la Alineación Oficial condiciona el desarrollo del proyecto del Edificio Comercial, se solicita:

- A. Se apruebe el cambio del sistema de actuación de expropiación a Convenio-
- B. Se acepte la propuesta de urbanización exterior a la Alineación Oficial que se refleja en ese documento, que sería llevada a cabo por AHORRAMAS

AHORRAMAS S.A.

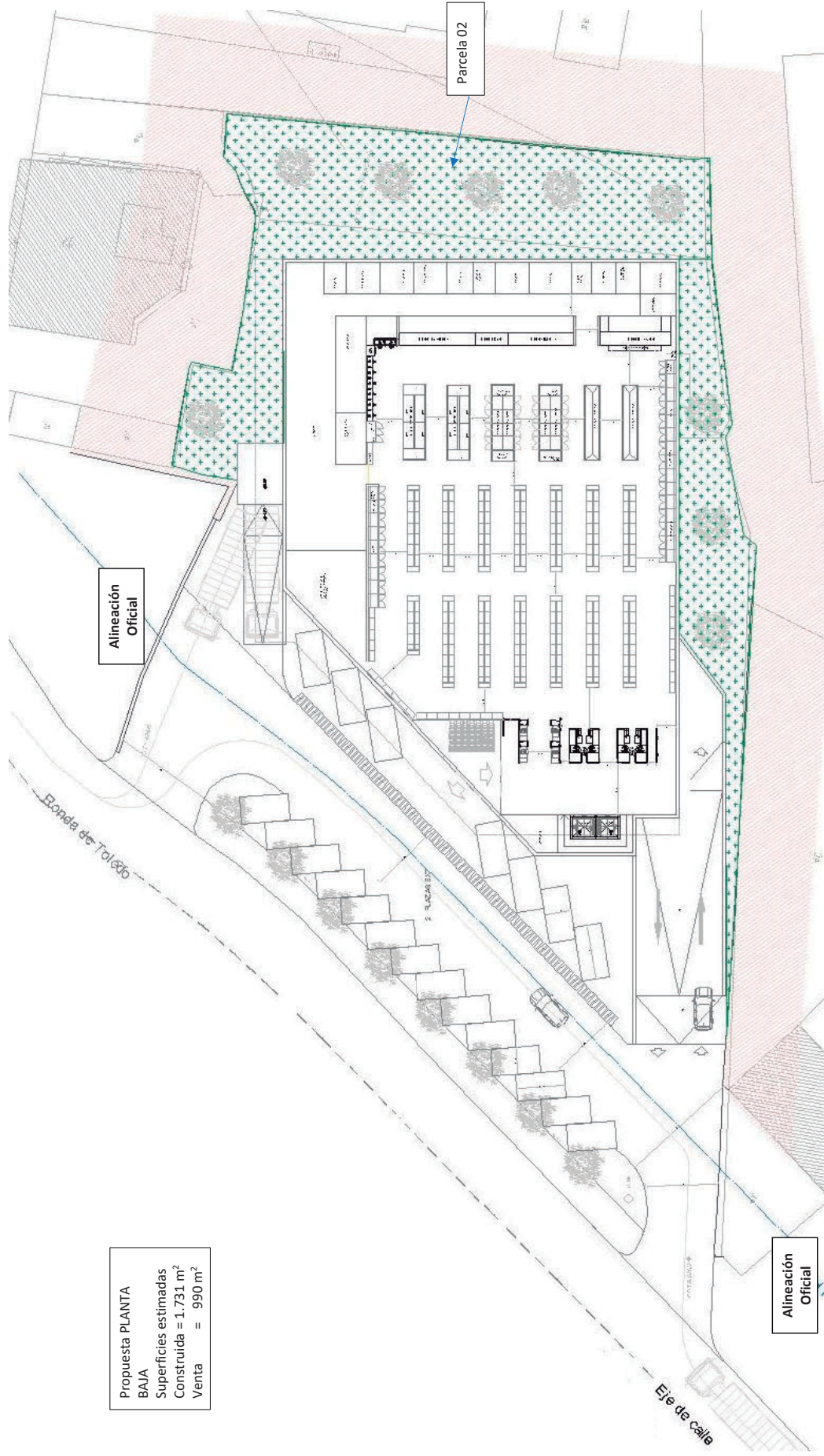
P.P. 

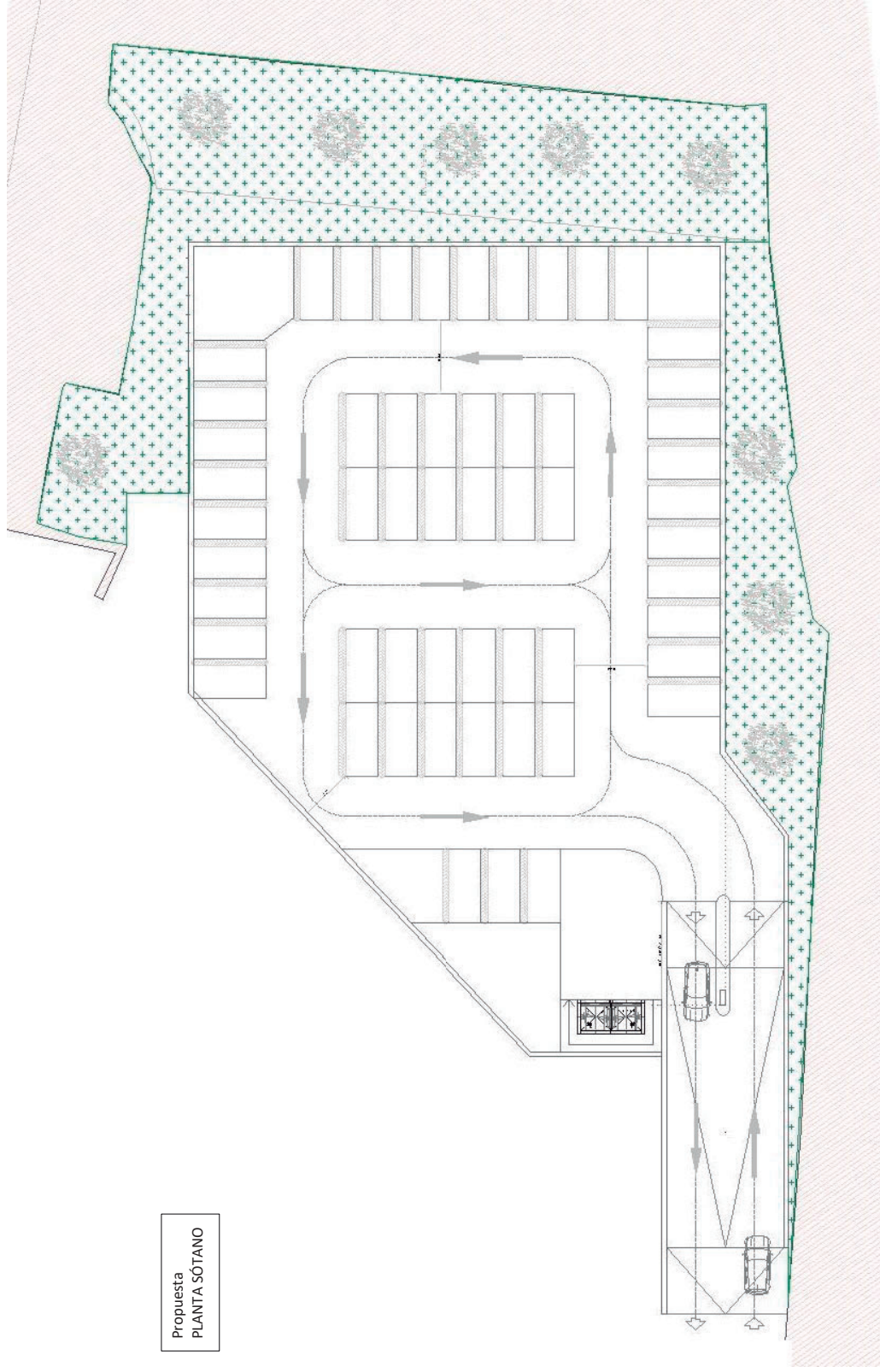
Director de Departamento de Expansión



	ASUNTO CONSULTA URBANÍSTICA PROPUESTA DE URBANIZACIÓN DE ZONA EXTERIOR A LA ALINEACIÓN OFICIAL Y MODIFICACIÓN DE STMA. DE ACTUACIÓN RONDA DE TOLEDO 1-11 CIUDAD REAL		Código: CREAL-INFO3
	Propuesta 24/06/2023	Rev N.º: 1	Hoja: 12/13

7.- ANEXO 1 – PLANOS DE PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN





Propuesta
PLANTA SÓTANO