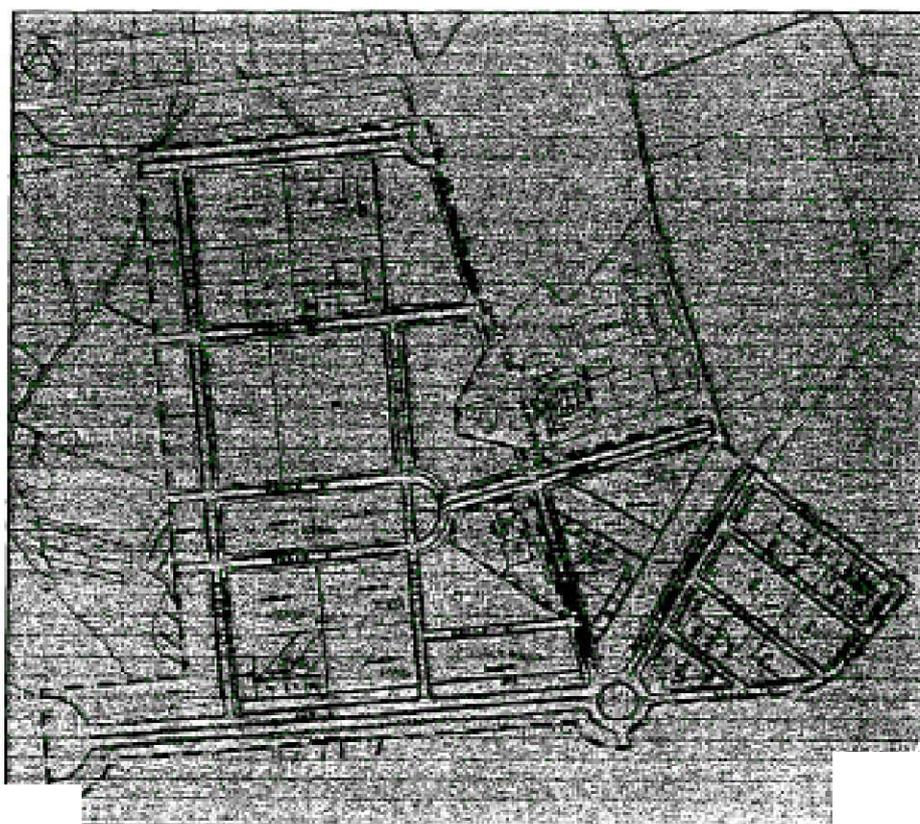


***Estudio de Detalle de las parcelas
M1-P2, M1-P4, M2-P3 y M4-P2
del Sector "A-Herr" (Ciudad Real)***

**Documento Adaptado Tras Aprobación Inicial e
información Pública.**

JULIO 2003



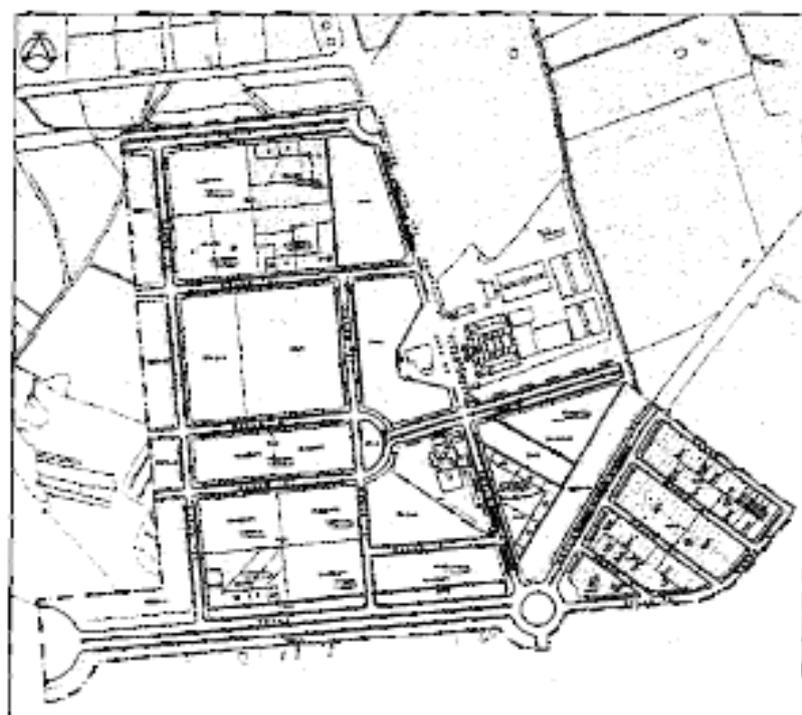
1. INTRODUCCIÓN GENERAL

El presente documento técnico-jurídico que conforma este Estudio de Detalle, se formula por encargo de

en su condición de agente urbanizador del Sector A-Herr de Ciudad Real, según Resolución del Excmo. Ayuntamiento, de fecha 18 de diciembre de 2000.

El objeto de este documento es complementar la documentación urbanística necesaria para tramitar el Proyecto de Reparcelación de dicho Sector, con la finalidad de favorecer la adjudicación de parcelas independientes a un mayor número de propietarios y evitar la constitución de proindivisos en la adjudicación de parcelas resultantes.

El Estudio de Detalle ordena las alineaciones y volúmenes de las parcelas M1-P2, M1-P4, M2-P3 y M4-P2 del Plan Parcial del Sector A-Herr de Ciudad Real.



PARCELAS SOMETIDAS A ESTUDIO DE DETALLE

2. ANTECEDENTES JURÍDICO-URBANÍSTICOS.

El Plan Parcial del Sector A-HERR de Ciudad Real, aprobado conjuntamente con el Programa de Actuación Urbanizadora de dicho Sector por Resolución del Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, contempla en el Capítulo 2 Normas Urbanísticas y Ordenanzas, una regulación específica para las Manzanas M1, M2, M3 y M4 .

En concreto, en su Artículo 3.1 establece lo siguiente:

“Para uso residencial plurifamiliar: en este uso, y debido a los numerosos propietarios del sector, para facilitar los posteriores ejercicios de gestión y distribución, no se fijara parcela mínima, siendo el Proyecto de Reparcelación correspondiente el que fije la parcela mínima, con la condición que garantizara la cabida de un bloque plurifamiliar con un núcleo de escaleras que sirvan a dos viviendas por planta como mínimo, garantizando a la vez la correcta separación de los diferentes bloques, con una separación mínima de la media de las alturas de los bloques incluido los vuelos, no se permitirán las medianeras vistas, no se podrá modificar la ocupación en planta de cada parcela según el plano 0-8 del Plan Parcial. Si la parcelación fuese acompañada de un Estudio de Detalle en el que se definan los bloques a edificar, estos aún siendo de parcelas resultantes diferentes podrán adosarse. Asimismo dos propietarios colindantes, mediante un

estudio de detalle podrán ordenar sus parcelas adosando las edificaciones, garantizándose de esta forma la no aparición de medianeras vistas".

Pues bien, la redacción del Proyecto de Reparcelación ha puesto de manifiesto la necesidad de realizar el Estudio de Detalle de diferentes parcelas localizadas en la Manzanas 1, 2 y 4 para favorecer la adjudicación a un mayor número de propietarios y evitar la conformación de proindivisos.

3. MARCO LEGISLATIVO PARA LA FORMULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

Tal como establece el Artículo 28 de la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (en adelante LOTAU), los Estudios de Detalle deben circunscribirse a las siguientes prescripciones:

Artículo 28. Los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en los restantes planes municipales, debiendo comprender, como máximo, la manzana o unidad urbana equivalente completa.

2. Tendrán por objeto la previsión o el 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 ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento aplicable.

Podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento aplicable.

Como consecuencia de las prescripciones legales transcritas, se procede a redactar el Estudio de Detalle que a continuación se explicita con estricto respeto a las determinaciones legales expresadas.

4. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE QUE SE PRESENTA.

Este Estudio de Detalle adopta una disposición de la edificación en las diferentes parcelas ordenadas en forma de "L", con una profundidad edificable de 18 metros lineales. Esta configuración permite mantener la reserva de zonas verdes privadas prevista en el Plan Parcial y realizar una parcelación con edificaciones que cuentan con acceso directo desde viario público.

4.1 Estudio de Detalle de las parcelas P-2 y P-4 de la Manzana 1.

Las parcelas P-2 y P-4 de la MANZANA 1 tienen una edificabilidad calculada según el Plan Parcial de 11.364'75 m²t cada una.

Es aplicable el artículo 3.3 de la Normas Urbanísticas y Ordenanzas del Plan Parcial SECTOR A-HERR de Ciudad Real, específica de las Manzanas M-1, M-2, M3 y M-4, así como otras concordantes.

Se configuran bloques edificables con forma de "L", con una profundidad edificable de 18 metros que, manteniendo la longitud dentro del espacio reservado a la edificación por el Plan Parcial, ocupa una superficie en planta de 2.187'95 m²s para la M1-P1 y 2.114'33 m²s para la M2-P2.

La superficie en planta para los áticos, que deben estar retranqueados 3'00 metros según lo establecido en el artículo 3.3.b.2

de la Normativa Urbanística y Ordenanzas del Plan Parcial SECTOR A-HERR de Ciudad Real, ascendería a 1.007'85 metros cuadrados.

La edificabilidad total posible ascendería, en el caso mas desfavorable a:

- Superficie en planta x 5 alturas = $2.114.33 \text{ m}^2 * 5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = 10.571'65 \text{ m}^2$

- Superficie ático x 1 altura = $1.007'85 \text{ m}^2 * 1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = \underline{1.007'85 \text{ m}^2}$

Edificabilidad total Bloque **= 11.579.50 m²**

Como se puede comprobar, la edificabilidad máxima que se conseguiría sería ligeramente superior a la permitida, que asciende a 11.364'75 m² según el Plan Parcial, lo que permite deducir que la adjudicación planteada en el Proyecto de Reparcelación es posible, ajustándose la edificabilidad a la máxima permitida por el Plan Parcial en la fase posterior de formulación del correspondiente proyecto de edificación.

Por otro lado, la definición de parcela mínima debe garantizar la cabida de un bloque plurifamiliar con un núcleo de escaleras que sirva a dos viviendas por planta como mínimo, según el artículo 3.1. de las ordenanzas del Plan Parcial.

A estos efectos y con la profundidad edificable de 18 metros, la longitud de fachada del "bloque tipo" sería de 11'5 metros, que se obtendría a partir de un supuesto de viviendas de 90 metros cuadrados útiles y 103'50 metros cuadrados construidos, supuesta una reducción de un 15 por 100 de la superficie útil. Al ser dos viviendas por planta, la superficie construida en planta ascendería a 207'00

metros cuadrados, que divididos por los 18'00 metros de profundidad, obtendríamos los 11'5 metros de longitud de fachada por bloque.

El número de "bloques tipo" de 11'5 metros de fachada que se podrían distribuir en cada una de las parcelas P-2 y P-4 que integran la Manzana 1, como máximo, asciende a 8 en la P1 y 9 en la P2, a los que habrá que añadir dos bloques singulares en cada esquina con una superficie ocupada en planta de, como mínimo, 265'95 m²s en P1 y un bloque de 251'28 m² en P4.

En estos bloques en esquina se pueden disponer 2 viviendas por planta para la P1 y P4 de 90 metros cuadrados útiles por planta.

La ordenación detallada propuesta para las parcelas P2 y P4 de la manzana M1 permite cumplir los objetivos previstos: adjudicar parcelas edificables a pequeños propietarios de terrenos, reduciendo la conformación de proindivisos, respetando los parámetros del Plan Parcial, a la vez que permite la construcción de edificaciones abiertas con acceso directo desde los viarios públicos.

La edificabilidad potencial de las parcelas configuradas es superior a la permitida por el Plan Parcial, por lo que, este documento incluye unas fichas gráficas que tienen carácter vinculante para el ajuste de la edificabilidad al máximo permitido.

Se adjunta plano con el detalle gráfico de todos los extremos expuestos.

4.2 Estudio de Detalle de la parcela P-3 de la Manzana 2

La parcela P-3 que se integra en la MANZANA 2 tiene una edificabilidad calculada según el Plan Parcial de 9.317'00 m².

Es aplicable el artículo 3.3 de la Normativa Urbanística y Ordenanzas del Plan Parcial SECTOR A-HERR de Ciudad Real, específica de las Manzanas M-1, M-2, M3 y M-4, así como otras concordantes.

El bloque edificable mantiene la configuración apuntada en el punto anterior, con forma de "L", con una profundidad edificable de 18 metros que, manteniendo la longitud máxima permitida por el Plan Parcial, ocupa una superficie en planta de 1.955,37 m²s.

La superficie en planta para los áticos, que deben estar retranqueados 3'00 metros según lo establecido en el artículo 3.3.b.2 de la Normativa Urbanística y Ordenanzas del Plan Parcial SECTOR A-HERR de Ciudad Real, ascendería a 1.231,58 metros cuadrados.

La edificabilidad total posible ascendería a:

- Superficie en planta x 5 alturas = 1.955,37 m² * 5 m²t/m²s = 9.776,85 m²t

- Superficie ático x 1 altura = 1.231,58 m² * 1 m²t/m²s = 1.231,58 m²t

Edificabilidad total Bloque = 11.008,43 m²t

Como se puede comprobar, la edificabilidad máxima que se conseguiría sería superior a la permitida, que asciende a 9.317'00 m² según el Plan Parcial, lo que permite deducir que la adjudicación planteada en el Proyecto de Reparcelación es posible, ajustándose la edificabilidad a la máxima permitida por el Plan Parcial en la fase posterior de formulación del proyecto de edificación.

Por otro lado, la definición de parcela mínima debe garantizar la cabida de un bloque plurifamiliar con un núcleo de escaleras que sirva a dos viviendas por planta como mínimo, según el artículo 3.1. de las ordenanzas del Plan Parcial.

A estos efectos y con la profundidad edificable de 18 metros, la longitud de fachada del "bloque tipo" sería de 11'5 metros, que se obtendría a partir de un supuesto de viviendas de 90 metros cuadrados útiles y 103'50 metros cuadrados construidos, supuesta una reducción de un 15 por 100 de la superficie útil. Al ser dos viviendas por planta, la superficie construida en planta ascendería a 207'00 metros cuadrados, que divididos por los 18'00 metros de profundidad, obtendríamos los 11'5 metros de longitud de fachada por bloque.

Dado que la edificabilidad máxima permitida para la parcela P-3 de la M-2 asciende a 9.317'00 m²t, es inferior a la potencialmente edificable, se adjuntan fichas gráficas de las parcelas que, con carácter vinculante, determinan la máxima edificabilidad que se permitirá en la fase edificatoria.

4.3 Estudio de Detalle de la parcela P-2 de la Manzana 4

La parcela P-2 que se integra en la MANZANA 4 tiene una edificabilidad calculada según el Plan Parcial de 10.237,5 m²t.

Es aplicable el artículo 3.3 de la Normativa Urbanística y Ordenanzas del Plan Parcial SECTOR A-HERR de Ciudad Real, específica de las Manzanas M-1, M-2, M3 y M-4, así como otras concordantes.

Según la **Justificación** de Edificabilidad contenida en el Plano O-10 del Plan Parcial, se puede constatar que para una edificación en bloque de 14 metros de profundidad y computando la huella máxima **ocupable** por la edificación contenida en el Plano 0-8 del Plan Parcial, bajo el supuesto de una edificabilidad media de 5'60 m²/m²s, la superficie edificable máxima que se conseguiría sería superior a la permitida, lo que permite deducir que la adjudicación planteada en un futuro Proyecto de Reparcelación es posible, ajustándose la edificabilidad a la máxima permitida por el Plan Parcial en la fase posterior de formulación del proyecto de edificación.

Por otro lado, en dicho plano de Justificación de Edificabilidad no se **señala** el número de viviendas que sería posible distribuir de forma desglosada.

Por ello, mediante este Estudio de Detalle se establece la disposición de las edificaciones prevista en el plano 0-10 del Plan Parcial, aunque se reduce la profundidad edificable del bloque de la parcela M4-P2 con la finalidad de reajustar la edificabilidad potencial a la máxima permitida.

El bloque edificable mantiene la configuración apuntada por el Plan Parcial, con forma de "L", respetando la longitud prevista en el mismo, aunque con una profundidad edificable de 12 metros.

Por otro lado, la definición de parcela mínima debe garantizar la cabida de un bloque plurifamiliar con un núcleo de escaleras que sirva a dos viviendas por planta como mínimo., según el artículo 3.1. de las ordenanzas del Plan Parcial.

A estos efectos y con la profundidad de bloque de 12 metros, la longitud de fachada del "bloque tipo" sería de 17'25 metros, que se obtendría a partir de un supuesto de viviendas de 90 metros cuadrados útiles y 103'50 metros cuadrados construidos, supuesta una reducción de un 15 por 100 de la superficie útil. Al disponerse dos viviendas por planta, la superficie construida en planta ascendería a 207'00 metros cuadrados, que divididos por los 12'00 metros de profundidad, obtendríamos los 17'25 metros de longitud de fachada por bloque.

El número de "bloques tipo" de 17'25 metros de fachada mínima que se pueden distribuir en la parcela P-2 de la Manzana 4, ascendería a 7.

La edificabilidad total posible ascendería a:

- 5 bloques tipo x 207 m²s x 5 alturas = 5.175 m²t
- 1 bloque de 408 m²s x 5 alturas = 2.040 m²t
- 1 bloque en esquina x 459 m²s x 5 alturas = 2.295 m²t
- 9 áticos x 81 m²s de superficie media = 729 m²t

Edificabilidad total Bloque = 10.239 m²t

Como se puede comprobar, la edificabilidad máxima que se consigue es muy similar a la máxima permitida que asciende a 10.237,5 según el Plan Parcial, lo que permite deducir que la adjudicación planteada en el Proyecto de Reparcelación es posible, ajustándose la mínima diferencia en la fase posterior de formulación de proyecto de edificación.

Se adjunta plano expresivo de los extremos expuestos.

5. TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Tal como establece el Artículo 38 de la LOTAU, una vez formulado y presentado el Estudio de Detalle por el Urbanizador adjudicatario del PAU del Sector A-HERR, la Administración actuante, es decir, el Ayuntamiento de Ciudad Real lo someterá a información pública durante el plazo de 20 días, mediante anuncio publicado en el Diario Oficial de la Comunidad y uno de los periódicos de mayor difusión de la ciudad, debiendo procederse a su aprobación definitiva en el plazo máximo de tres meses contados desde la entrada del expediente en el Registro municipal.

Por otro lado, dado que este Estudio de Detalle se adjunta al Proyecto de Reparcelación del Sector, deberá tramitarse "en paralelo" al mismo. No obstante, dado que los plazos y acuerdos necesarios para la tramitación de los Proyectos de Reparcelación tal como se establece en el Artículo 92-5-c) de la LOTAU, coinciden con los Estudios de Detalle (20 días de información pública), podrán tramitarse conjuntamente, si bien obviamente en expedientes separados, lo que permitirá una deseable eficacia en el desarrollo temporal que toda tramitación administrativa debe conllevar.

6. DISPOSICIÓN FINAL

Asimismo, es importante señalar que las Ordenanzas de Edificación aplicables en la Ordenación de Volúmenes que se derivan de este Estudio de Detalle serán las establecidas en el Plan Parcial aprobado, al cual nos remitimos para evitar redundancias inoportunas.

Hasta aquí se expresan las determinaciones urbanísticas y normativas relativas al Estudio de Detalle que nos ocupa.

Finalmente señalar que las determinaciones expresadas en este documento se complementan con las prescripciones técnicas del Proyecto de Reparcelación que se tramita conjuntamente a este Estudio de Detalle.

Ciudad Real, Julio de 2003

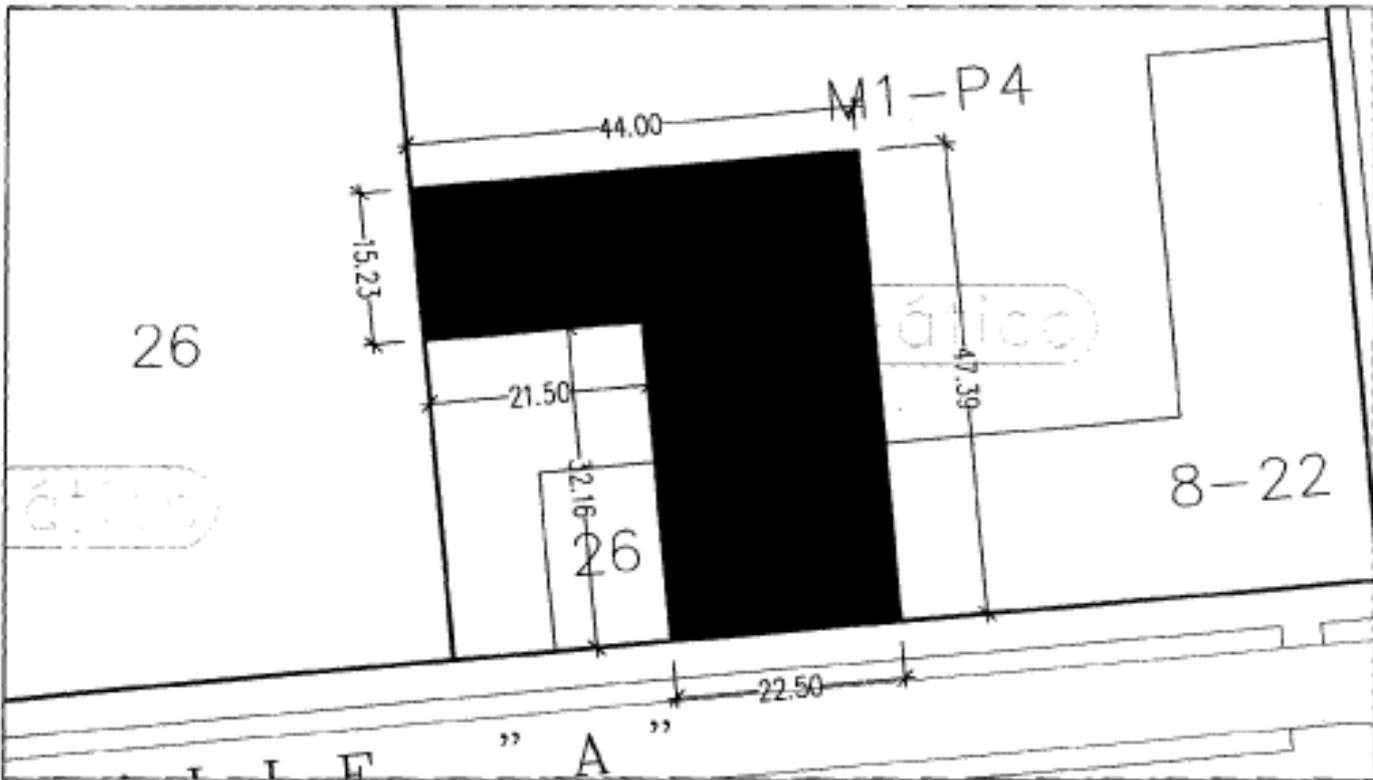
PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR A-HERR (CIUDAD REAL)

FICHA DE ADJUDICACION

	PARCELA ADJUDICADA (BLOQUE)	SUPERFICIE OCUPABLE POR EDIFICACION (m ²)	ESPACIOS PRIVADOS (m ²)	TOTAL SUPERFICIE PARCELA ADJUDICADA (m ²)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m ² /m ² a)	EDIFICABILIDAD ADJUDICADA (m ²)	USO
	6-M1-P4	405,00	988,82	1.393,85	1,609147	2.242,91	ResidencialPlurifamiliar

PLANO DE DETALLE ACOTADO

E 1:750



PLANO DE ENTORNO

E 1:2000



02366

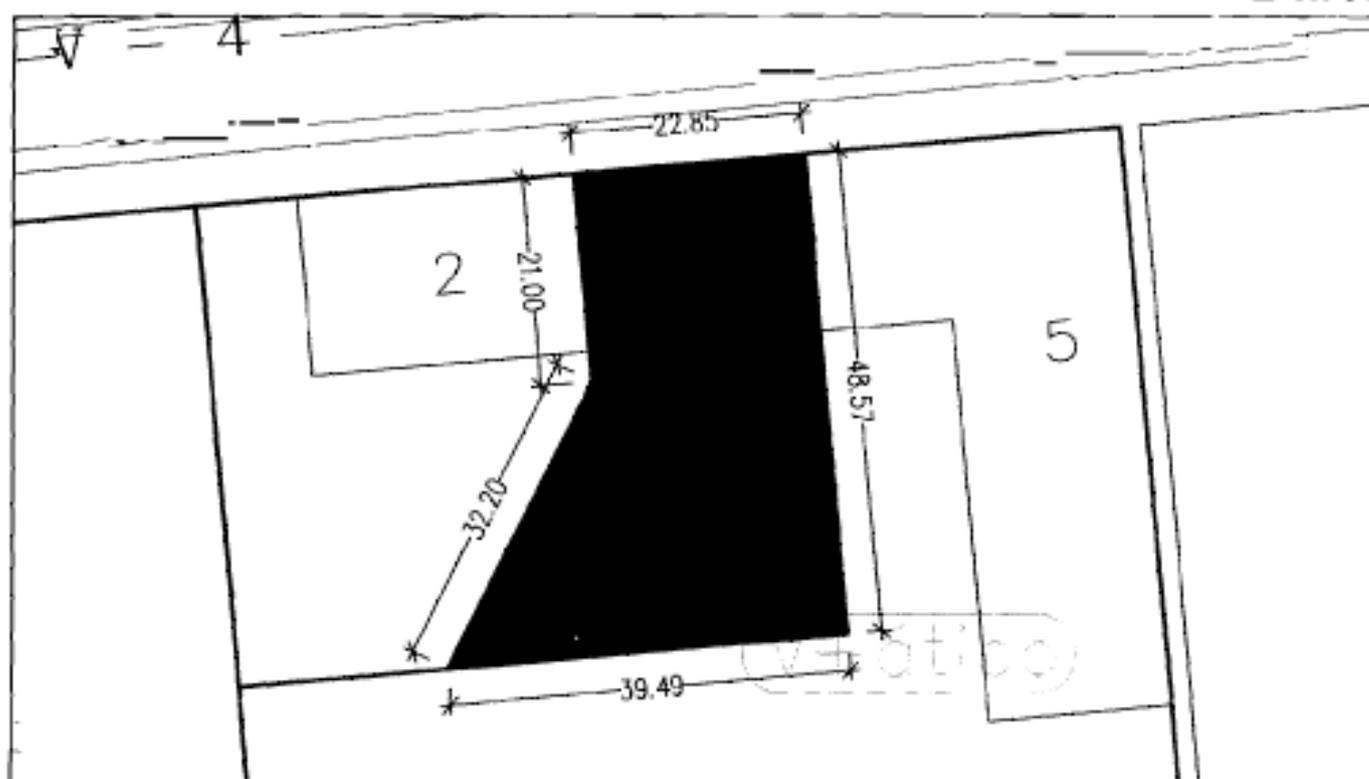
PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR A-HERR (CIUDAD REAL)

FICHA DE ADJUDICACION

 Norte	PARCELA ADJUDICADA (BLOQUE)	SUPERFICIE OCUPABLE POR EDIFICACION (m ²)	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (m ²)	TOTAL SUPERFICIE PARCELA ADJUDICADA (m ²)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	EDIFICABILIDAD ADJUDICADA (m ²)	USO
		4-M1-P2	411,30	927,93	1.339,23	1,609149	2.166,02

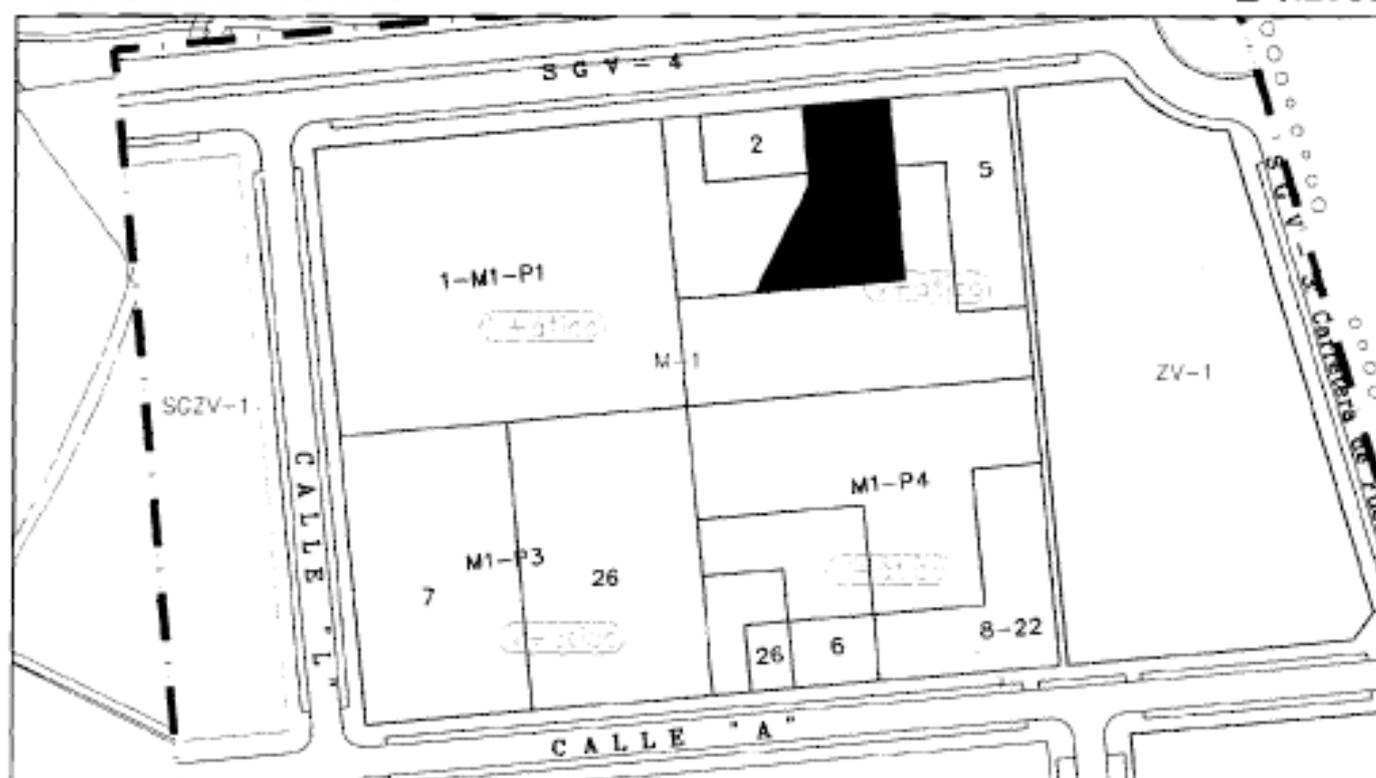
PLANO DE DETALLE ACOTADO

E 1:750



PLANO DE ENTORNO

E 1:2000



02367

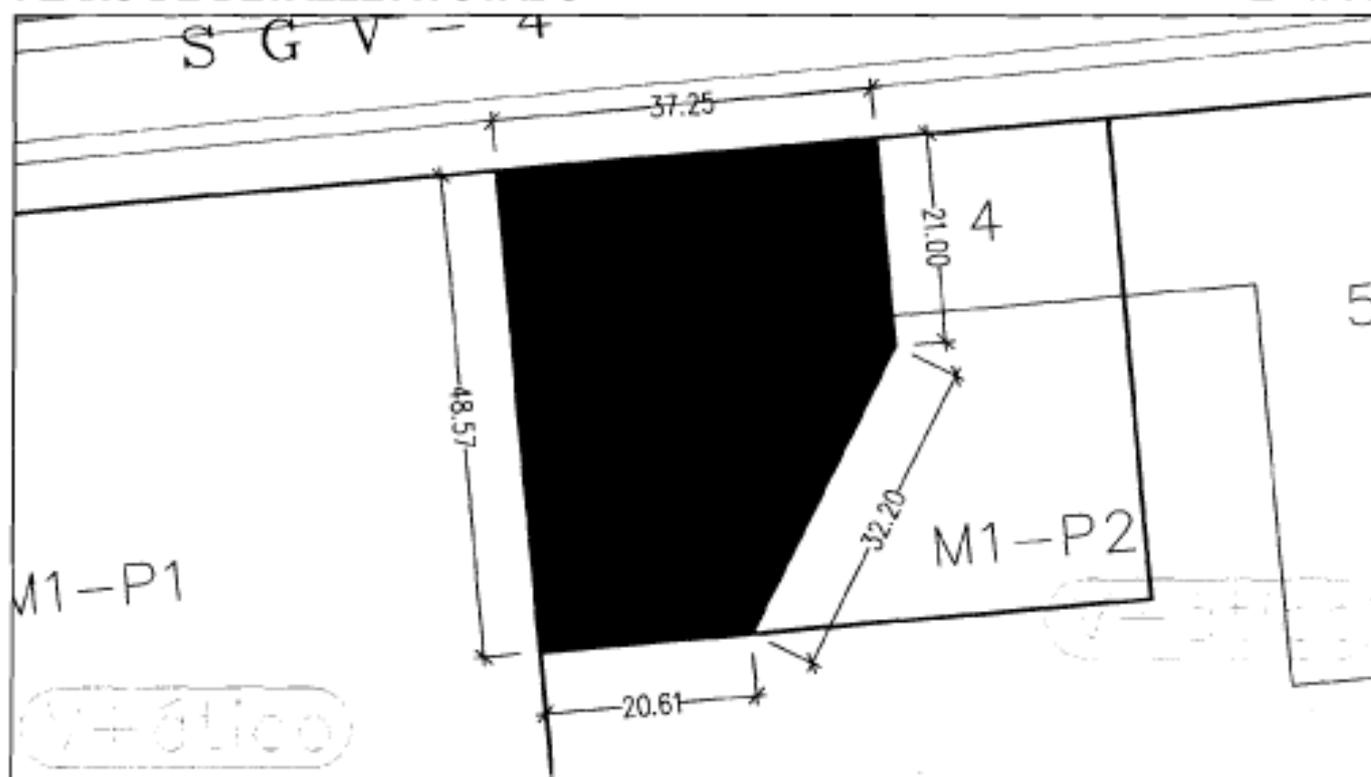
PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR A-HERR (CIUDAD REAL)

FICHA DE ADJUDICACION

	PARCELA ADJUDICADA (BLOQUE)	SUPERFICIE OCUPABLE POR EDIFICACION (m ²)	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (m ²)	TOTAL SUPERFICIE PARCELA ADJUDICADA (m ²)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD ADJUDICADA (m ²)	USO
	2-M1-P2	490,50	1.089,34	1.579,84	1,609150	2.542,20	Residencial Plurifamiliar

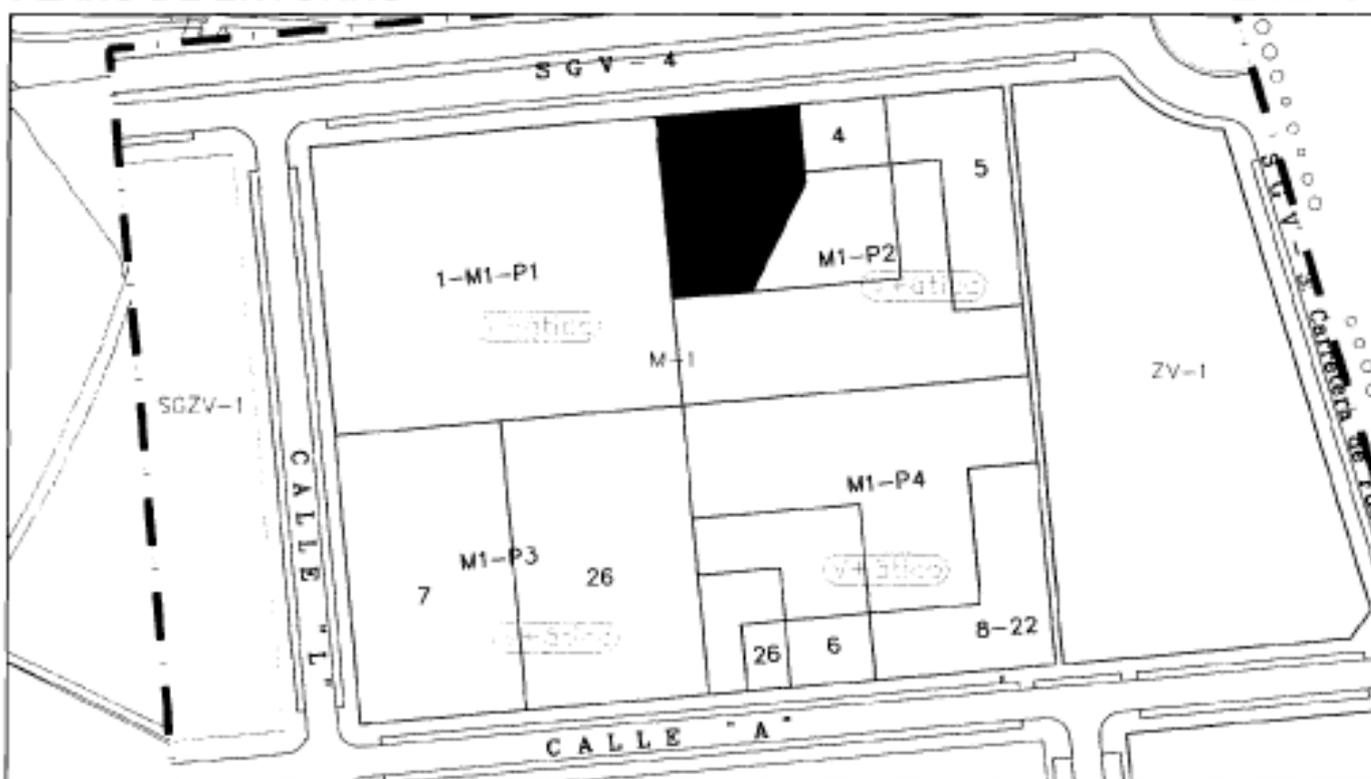
PLANO DE DETALLE ACOTADO

E 1:750



PLANO DE ENTORNO

E 1:2000



02368

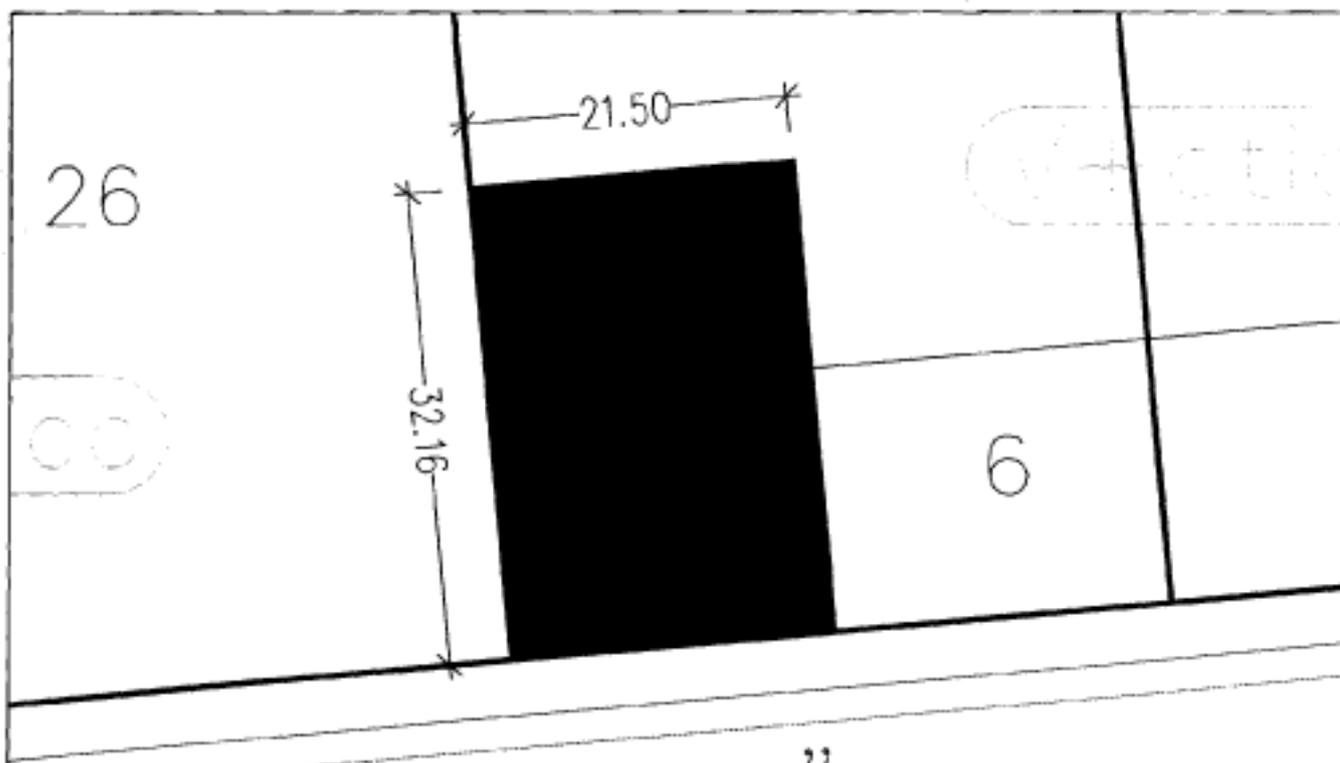
PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR A-HERR (CIUDAD REAL)

FICHA DE ADJUDICACION

	PARCELA ADJUDICADA (BLOQUE) 26-M1-P4	SUPERFICIE OCUPABLE POR EDIFICACION (m ²) 207,00	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (m ²) 484,49	TOTAL SUPERFICIE PARCELA ADJUDICADA (m ²) 691,37	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ADJUDICADA (m ² /m ² s) 1,609138	EDIFICABILIDAD ADJUDICADA (m ²) 1.112,51	USO Residencial Plurifamiliar
	(Empty row for additional data)						

PLANO DE DETALLE ACOTADO

E 1:500



PLANO DE ENTORNO

E 1:2000



02369

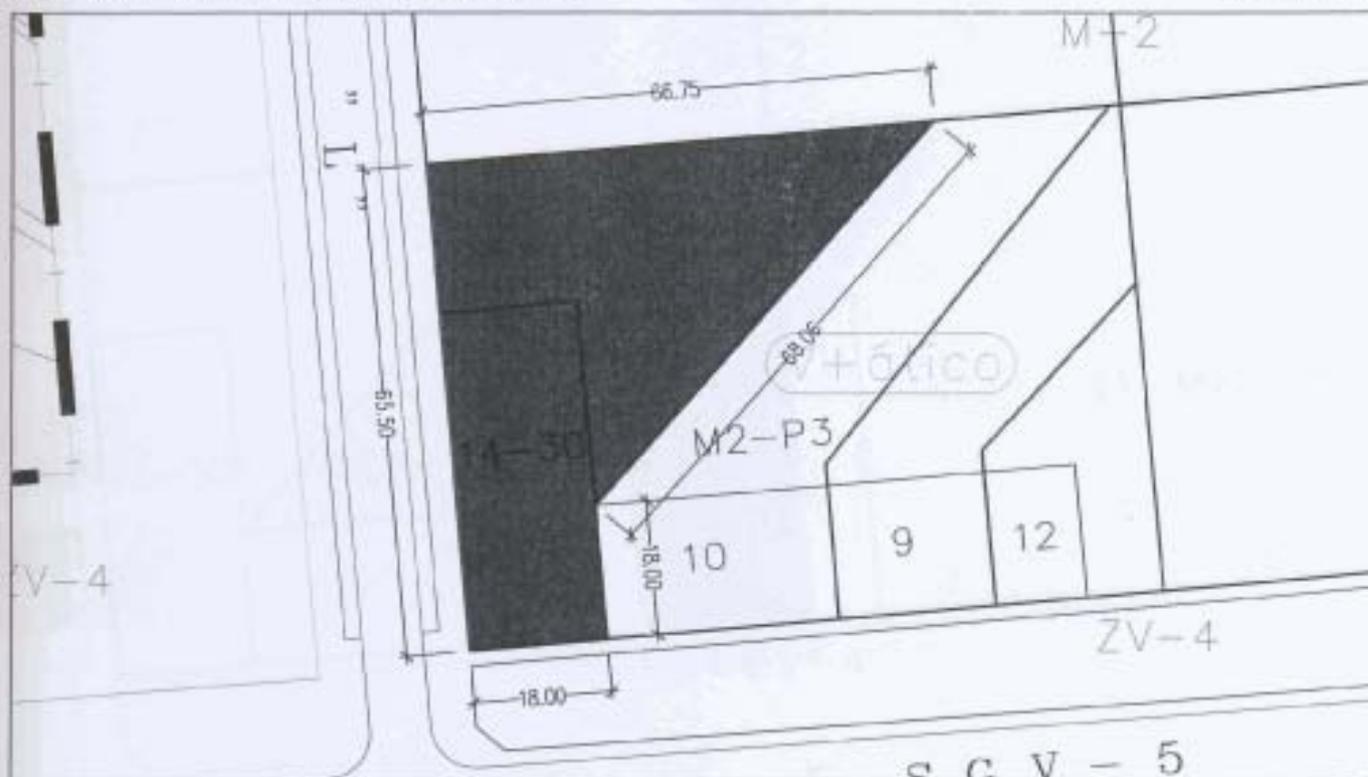
PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR A-HERR (CIUDAD REAL)

FICHA DE ADJUDICACION

 Norte	PARCELA ADJUDICADA (BLOQUE) 14-30-M2-P3	SUPERFICIE	ESPACIO	TOTAL SUPER-	COEFICIENTE	EDIFICABILIDAD	USO
		OCUPABLE POR EDIFICACION (m ²)	LIBRES PARADOS (m ²)	FICIE PARCELA ADJUDICADA (m ²)	(m ² /m ²)	(m ²)	
		819,00	1.517,60	1.788,94	1,560894	2.792,19	Residencial Plurifamiliar

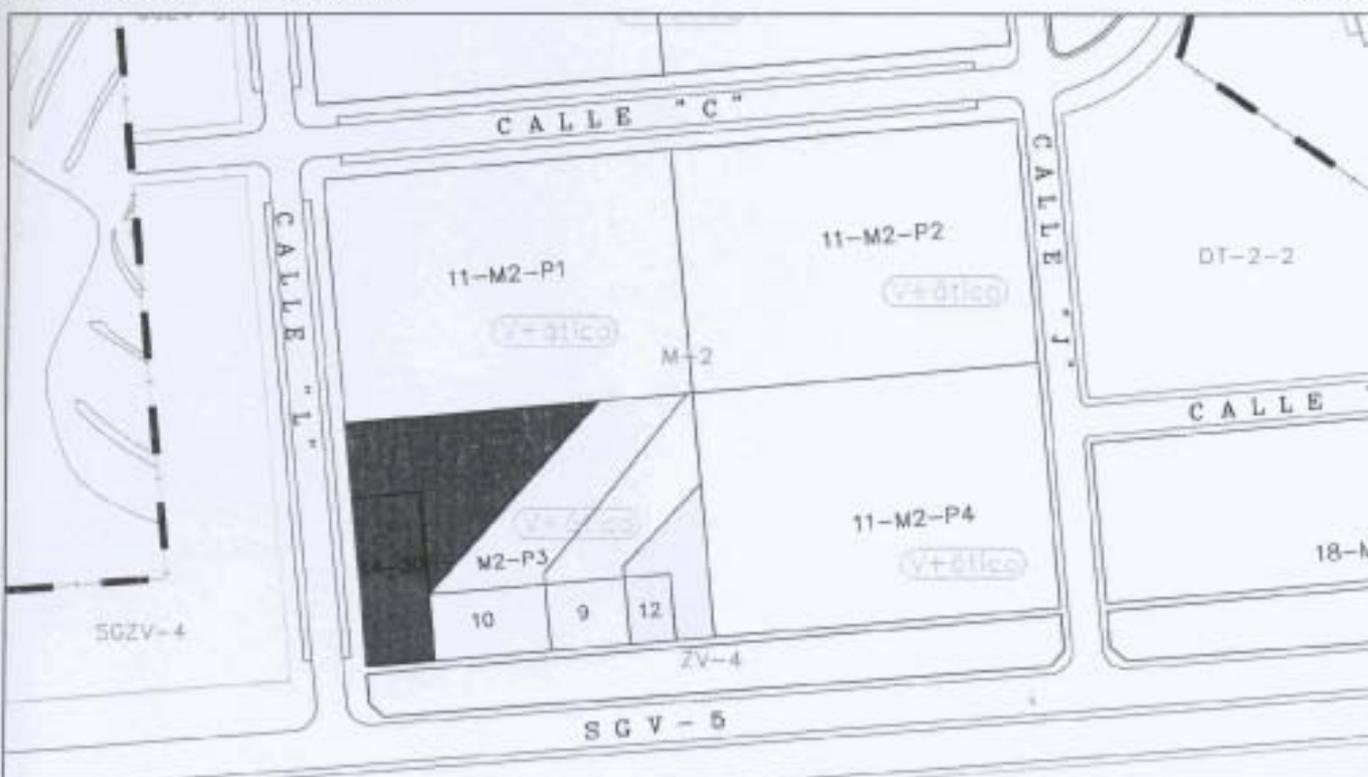
PLANO DE DETALLE ACOTADO

E 1:1000



PLANO DE ENTORNO

E 1:2000



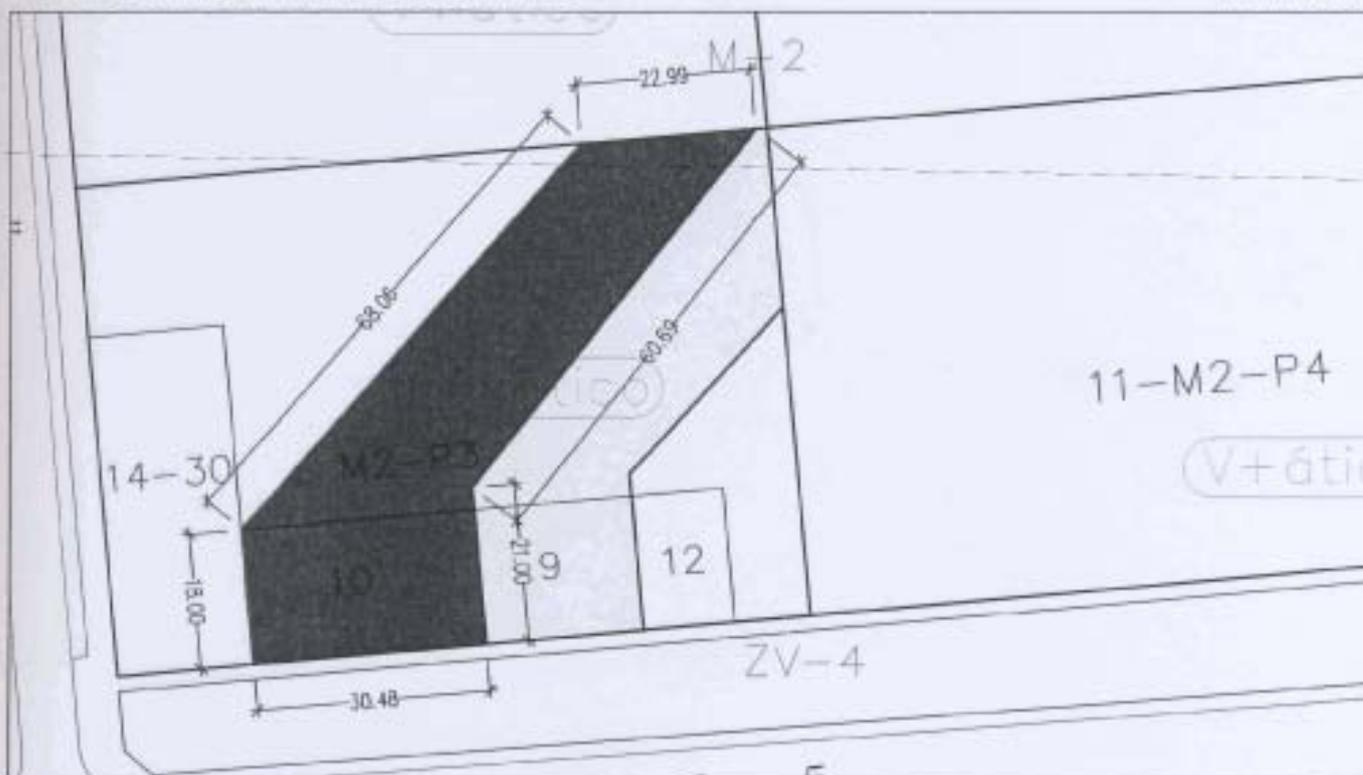
PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR A-HERR (CIUDAD REAL)

FICHA DE ADJUDICACION

 Norte	PARCELA ADJUDICADA (BLOQUE)	SUPERFICIE OCUPABLE POR EDIFICACION (m ²)	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (m ²)	TOTAL SUPERFICIE PARCELA ADJUDICADA (m ²)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD ADJUDICADA (m ²)	USO
		10-M2-P3	548,67	1.208,14	1.756,78	1,560890	2.742,14

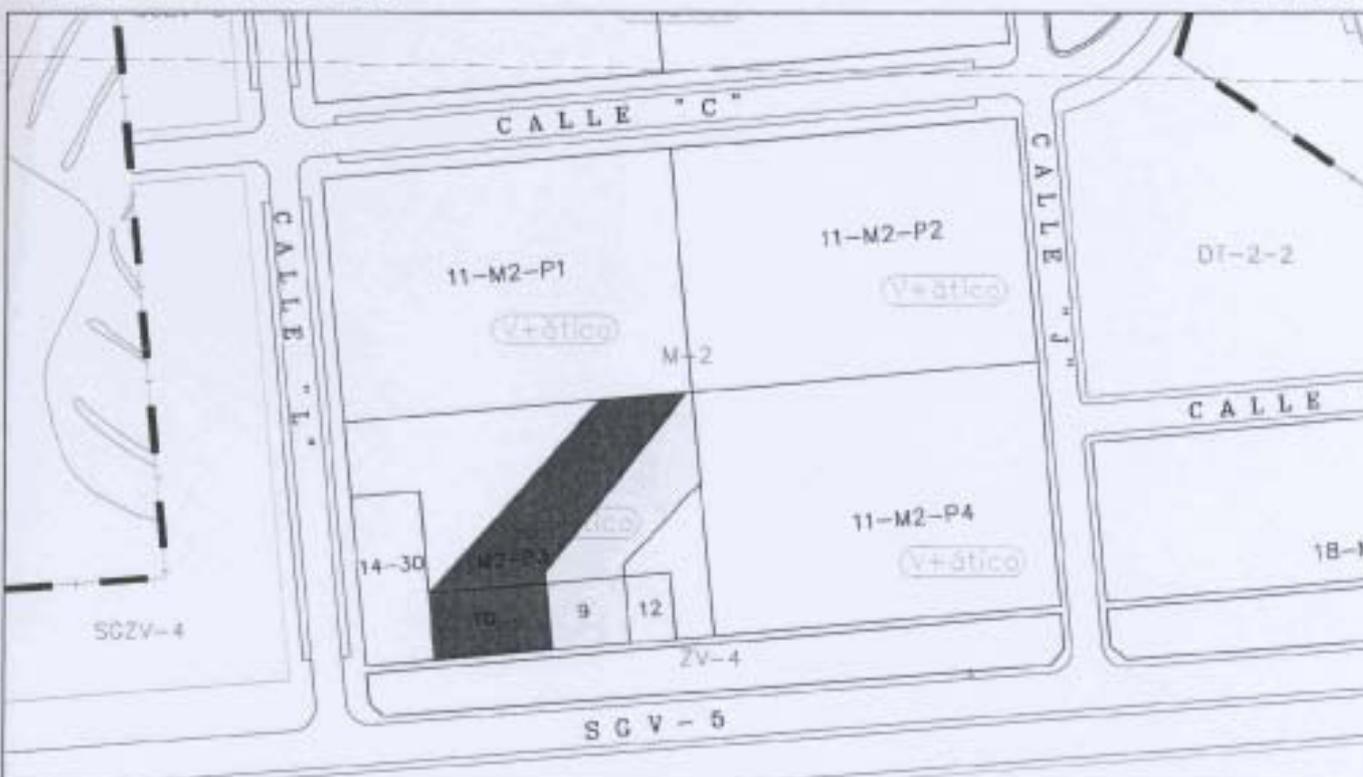
PLANO DE DETALLE ACOTADO

E 1:1000



PLANO DE ENTORNO

E 1:2000



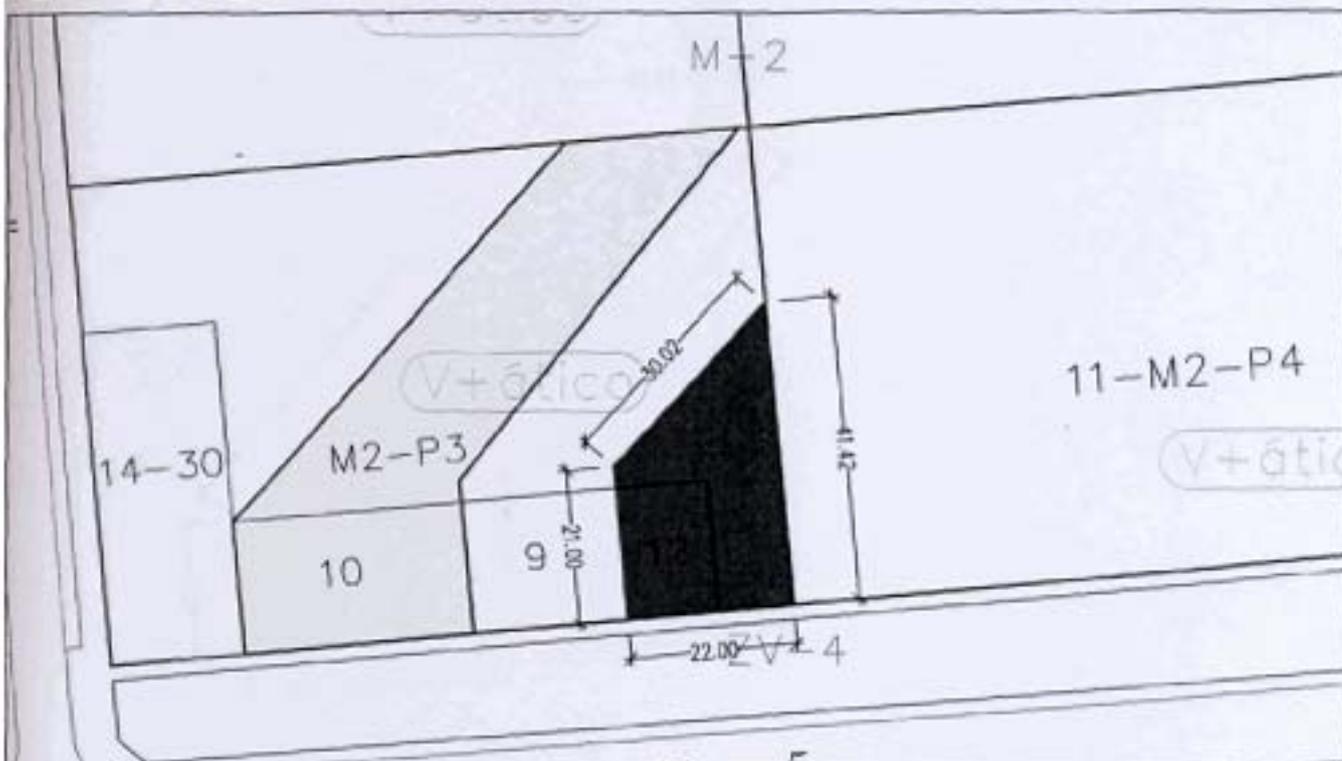
PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR A-HERR (CIUDAD REAL)

FICHA DE ADJUDICACION

 PARCELA ADJUDICADA (BLOQUE)	SUPERFICIE OCUPABLE POR EDIFICACION (m ²)	ESPACIOS LIBRES FINADOS (m ²)	TOTAL SUPERFICIE PARCELA ADJUDICADA (m ²)	COCIENTE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD ADJUDICADA (m ²)	USO
	12-M2-P3	216,00	470,63	686,63	1,560898	1.071,76

PLANO DE DETALLE ACOTADO

E 1:1000



PLANO DE ENTORNO

E 1:2000



02371

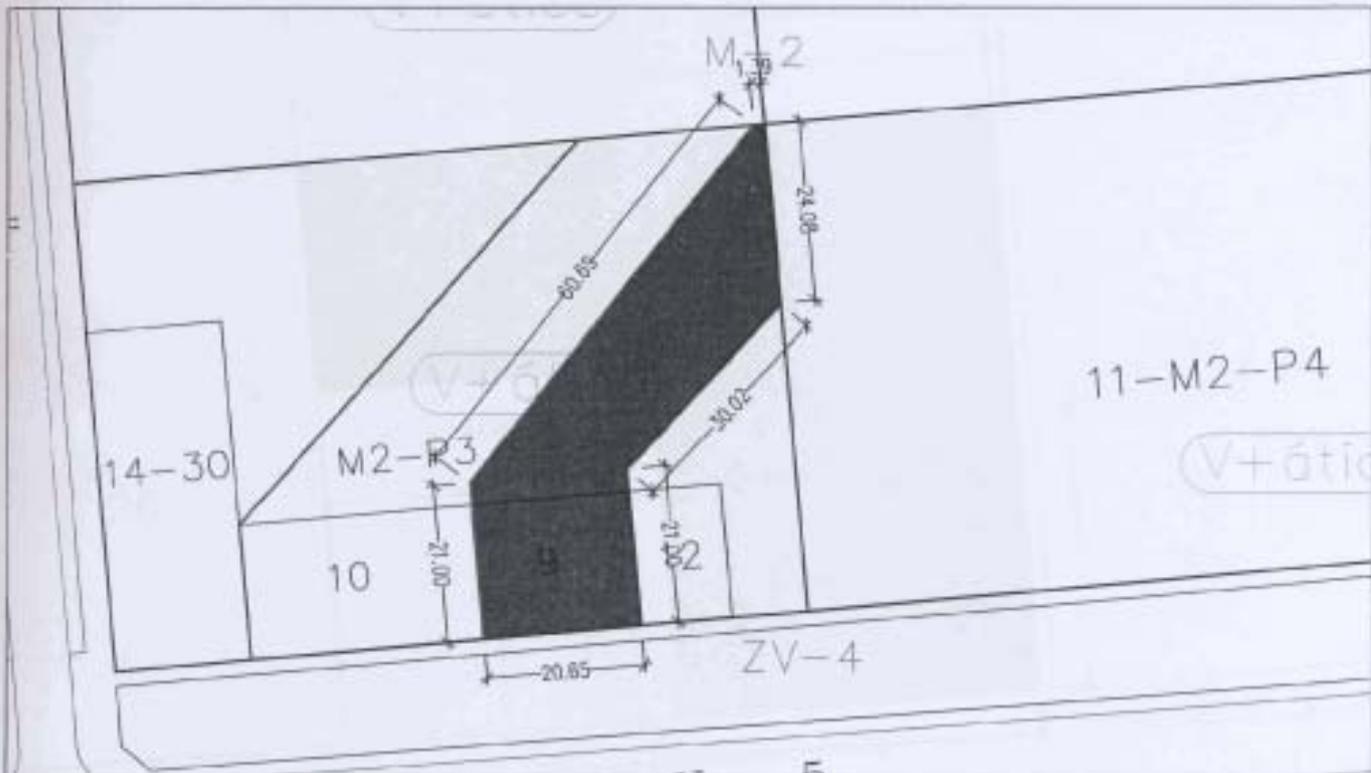
PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR A-HERR (CIUDAD REAL)

FICHA DE ADJUDICACION

<p>Norte</p> 	<p>PARCELA ADJUDICADA (BLOQUE)</p> <p>9-M2-P3</p>	<p>SUPERFICIE COCUPABLE POR EDIFICACION (m2)</p> <p>371.70</p>	<p>ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (m2)</p> <p>817.19</p>	<p>TOTAL SUPERFICIE PARCELA ADJUDICADA (m2)</p> <p>1.188.81</p>	<p>COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m2/m2s)</p> <p>1,560397</p>	<p>EDIFICABILIDAD ADJUDICADA (m2)</p> <p>1.855.61</p>	<p>USO</p> <p>Residencial Plurifamiliar</p>

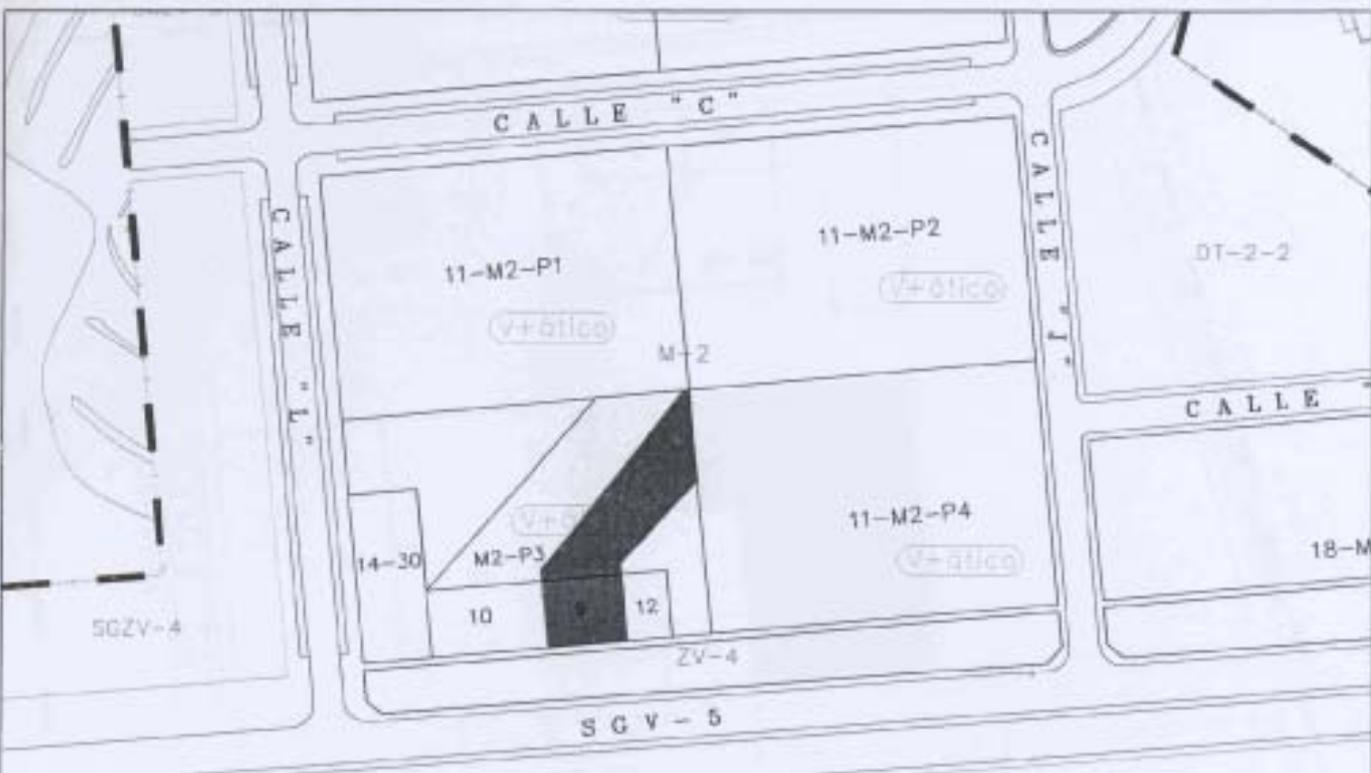
PLANO DE DETALLE ACOTADO

E 1:1000



PLANO DE ENTORNO

E 1:2000



02373

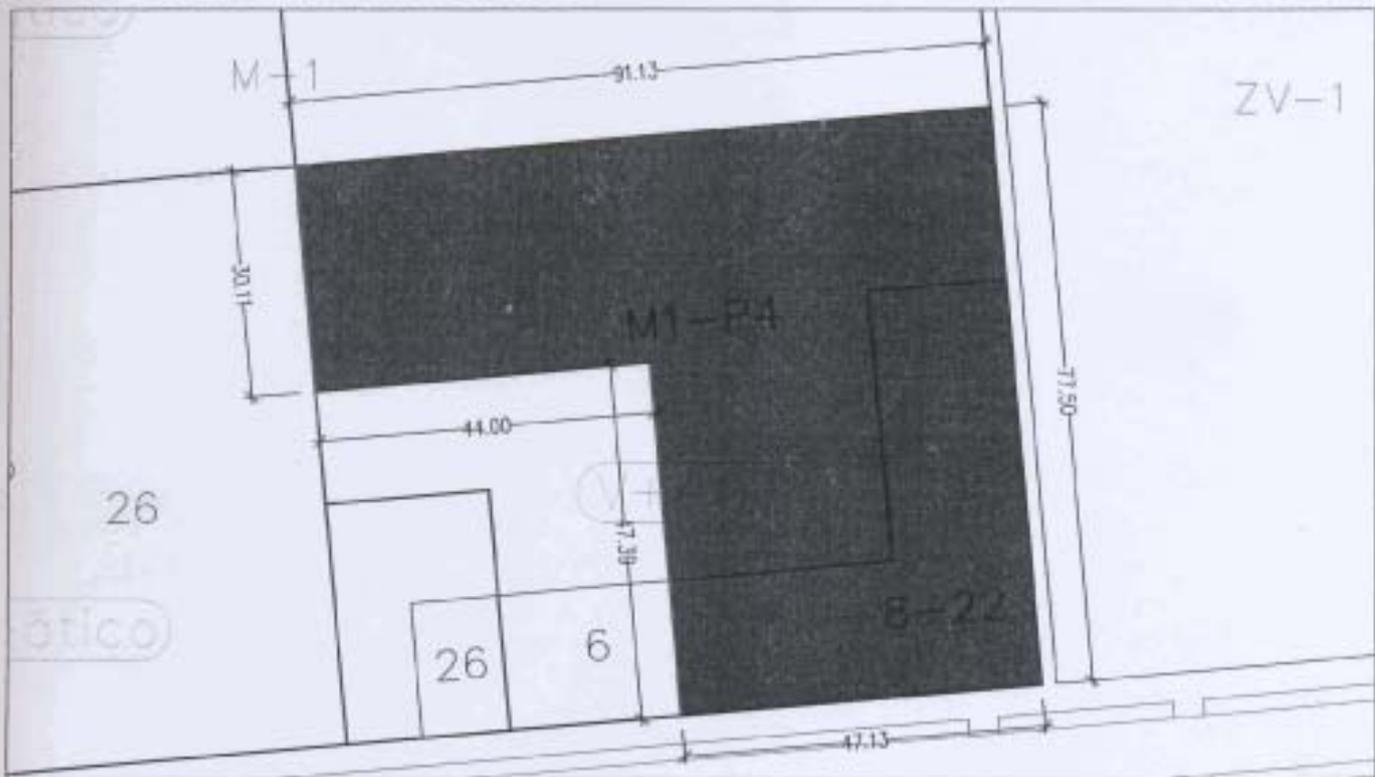
PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR A-HERR (CIUDAD REAL)

FICHA DE ADJUDICACION

 <p>Norte</p>	PARCELA ADJUDICADA (BLOQUE)	SUPERFICIE OCUPABLE POR EDIFICACION (m ²)	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (m ²)	TOTAL SUPERFICIE PARCELA ADJUDICADA (m ²)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	EDIFICABILIDAD ADJUDICADA (m ²)	USO
		1.502,33	3.475,03	3.998,09	1,609148	6.433,52	ResidencialPlurifamiliar

PLANO DE DETALLE ACOTADO

E 1:1000



PLANO DE ENTORNO

E 1:2000

