

1<sup>er</sup> ejempl.

SECTOR S-A-PGALL. MANZANA 2.  
PARCELA 5.2. CIUDAD REAL.

**Estudio de Detalle.**

**ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA 5-2  
MANZANA 2 . SECTOR S-A-PGALL  
CIUDAD REAL**

---

1. ANTECEDENTES.

---

2. MEMORIA.

---

3. NORMATIVA URBANISTICA.

---

4. CUADROS COMPARATIVOS DE VOLUMETRIA.

---

5. PLANOS.

---



# **ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA 5-2 MANZANA 2. SECTOR S-A-PGALL CIUDAD REAL**

---

## **1. ANTECEDENTES.**

---

La parcela se encuentra incluida en el Plan Parcial del Sector S-A-Pgall, correspondiente al P.G.O.U. de Ciudad Real.

En virtud del artículo 11.3.4. de las normas urbanísticas del Plan Parcial, y dado que se pretende edificar más de un bloque, se redacta el presente documento.

El objeto del presente Estudio de Detalle es el de servir de base para establecer nuevas alineaciones interiores y reordenar los volúmenes en el interior de la parcela, creando 4 bloques y una zona interior de uso privativo de los propietarios de vivienda.

El presente documento se enmarca en la normativa vigente al efecto, esto es:

Normas urbanísticas del Plan Parcial S-A-Pgall.

Normas urbanísticas del P.G.O.U. de Ciudad Real.

Artículo 28 de la LOTAU y los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.



## 2. MEMORIA.

---

La parcela sobre la que se pretende actuar se encuentra incluida en la manzana nº2 del citado P.P., está identificada con el número 5-2.

Posee forma casi rectangular con uno de sus vértices apuntados, presenta frente al vial 2 en dirección NE, al vial 5 en la dirección SE y linda con la parcela 6-2.2 de la misma manzana y con otros terrenos no correspondientes al sector del P.P.

Las alineaciones actuales se reflejan en el plano correspondiente.

Se trata de alinear interiormente 4 bloques idénticos, creando una zona perimetral e interbloques privativa de los propietarios de las viviendas.

La alineación interior de los bloques queda reflejada en el plano de alineación propuesta.

De la superficie inicial de la parcela, 4.809,36 m<sup>2</sup>, se destinan 3.232,56 m<sup>2</sup> a zona libre de edificación y el resto, 1.576,80 m<sup>2</sup>, a superficie ocupada por los bloques.

Las alineaciones y nuevos volúmenes quedan determinadas en los correspondientes planos y no se modifican o alteran en absoluto las fincas colindantes.

## 3. NORMATIVA URBANISTICA.

---

Las condiciones generales de ordenación de la parcela se acogerá a las Normas Urbanísticas definidas para el Plan Parcial en virtud de las definidas en el vigente P.G.O.U. , las cuales se resumen a continuación.

<b>PLANEAMIENTO URBANISTICO QUE LE AFECTA</b>
PLAN PARCIAL

<b>CALIFICACION URBANISTICA DEL SUELO</b>	
CALIFICACION	BLQ-4
ORDENANZAS DE APLICACION	BLQ-4

24 JUL 2003  
A LOS EFECTOS REGISTRALES

## CUADRO RESUMEN DE ORDENANZAS

	NORMATIVA VIGENTE
PARCELA MINIMA	200 M2.
OCUPACION	60%
INTENSIDAD m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	1,33 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
ALTURA MAXIMA (PLANTAS)	1-5+ atico
ALTURA MAXIMA (METROS)	17+3 M.
SEPARACIONES A LINDEROS	1/2 ALTURA . MIN. 5 m
SEPARACIONES ENTRE BLOQUES	(H1+H2) x 0,5 . MIN 5 m.
DIMENSIONES DE BLOQUES	MÁXIMO 18 X 40 m.
USOS PREDOMINANTES	RESIDENCIAL
TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION	BLOQUE AISLADO

### 4. CUADROS COMPARATIVOS DE VOLUMETRIA.

A continuación se adjuntan unos cuadros comparativos de las superficies y volúmenes edificables entre el estado actual y el propuesto. Para el cálculo del volumen se ha establecido una altura media de 3,00 m.

ESTADO ACTUAL . SUPERFICIE CONSTRUIBLE MÁXIMA (sobre rasante)		
Superficie de parcela	Coeficiente de edificabilidad	TOTAL EDIFICABLE
4.809,36 m <sup>2</sup>	1,33 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	6.396,39 M2

ESTADO PROPUESTO . SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA (sobre rasante)		
edificación	Superficie construida	TOTAL CONSTRUIDO
Bloque 1	394,20 m <sup>2</sup> . x 4 plantas	1.576,80 m <sup>2</sup> .
Bloque 2	394,20 m <sup>2</sup> . x 4 plantas	1.576,80 m <sup>2</sup> .
Bloque 3	394,20 m <sup>2</sup> . x 4 plantas	1.576,80 m <sup>2</sup> .
Bloque 4	394,20 m <sup>2</sup> . x 4 plantas	1.576,80 m <sup>2</sup> .
Servicios piscina		31,92 m <sup>2</sup> .
<b>TOTALES</b>	<b>6.307,20 m<sup>2</sup>.</b>	<b>6.339,12 m<sup>2</sup>.</b>

### CUADROS COMPARATIVOS DE SUPERFICIES Y VOLUMENES

CUADRO COMPARATIVO . SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA	6.396,39 M2
SUPERFICIE CONSTRUIDA PROPUESTA	6.339,12 M2
<b>TOTAL DIFERENCIA</b>	<b>-57,27 M2</b>

<b>CUADRO COMPARATIVO . VOLUMEN CONSTRUIBLE</b>	
VOLUMEN MAXIMO	19.189,17 M3
VOLUMEN PROPUESTO	19.017,36 M3
<b>TOTAL DIFERENCIA</b>	<b>- 171,81 M3</b>

De los datos aquí reflejados se desprende que la ordenación propuesta no supera el aprovechamiento máximo.

La presente memoria se acompaña de los correspondientes planos que definen la totalidad del estudio.

Ciudad Real a 11 de junio de 2.003

