

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE UEC. P.G.O.U. DE CIUDAD REAL

PUERTA DE TOLEDO, RONDA DE TOLEDO, CALLES SANTA BARBARA Y ALTAGRACIA.
CIUDAD REAL

AGENTE URBANIZADOR
ARQUITECTO

CONSTRUCCIONES CAHEC, S.L.
RAFAEL HUMBERT FERNANDEZ

ALTERNATIVA TECNICA. ORDENACION DETALLADA



ALTERNATIVA TECNICA. ORDENACION DETALLADA

INDICE

ORDENACION DETALLADA

1.- ANTECEDENTES

1.1.- UNIDAD DE EJECUCION C (UEC) EN EL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL

1.2.- PROPIEDAD DEL SUELO

1.3.- SUPERFICIE DE UEC

2.- EL AGENTE URBANIZADOR

3.- LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO EN LA LEGISLACION URBANISTICA DE CASTILLA LA MANCHA

4.- ORDENACION DETALLADA

4.1.- DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL

4.2.- PROPUESTA DE ORDENACION DETALLADA

4.2.1.- Alineaciones de la UE

4.2.2.- Número de plantas de la edificación

4.2.3.- Huella ocupable por la edificación

4.2.4.- Superficies resultantes

4.3.- NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACIÓN

4.4.- ALINEACIONES Y RASANTES

5. PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION

PLANOS

- | | |
|----|--|
| 01 | SITUACION, EMPLAZAMIENTO Y REPORTAJE FOTOGRAFICO |
| 02 | DETERMINACIONES P.G.O.U. PARA UEC |
| 03 | NUMERO PLANTAS DE EDIFICIOS DEL ENTORNO Y PROPUESTA PARA UEC |
| 04 | ORDENACION P.G.O.U PARA UEC. PROPUESTA ORDENACION DETALLADA |
| 05 | ALINEACIONES Y RASANTES |
| 06 | PLANO TOPOGRAFICO |

ALTERNATIVA TECNICA. ORDENACION DETALLADA

1.- ANTECEDENTES

1.1.- UNIDAD DE EJECUCION C (UEC) EN EL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL

La unidad de ejecución UEC está situada al norte del caso urbano entre rondas. Limita al norte y noreste con la Ronda de Toledo; al sur y sureste con la calle Santa Bárbara; al oeste con la calle Altagracia y al noroeste con la Puerta de Toledo.

El P.G.O.U. de Ciudad Real, aprobado definitivamente en el año 1.997, incluye la delimitación y parámetros urbanísticos de UEC, como unidad de ejecución del suelo urbano, con las siguientes determinaciones:

Descripción

Unidad de ejecución que ocupa los terrenos que restan por desarrollarse en la parcela del antiguo Cuartel de la Misericordia.

Superficie de suelo 6.127 m².

Edificabilidad máxima 15.317 m²t

Nº máximo viviendas 153 viv.

Area de reparto C

Reparto de aprovechamiento

Aprovechamiento Tipo 2,50000

Aprovechamiento patrimonializable 2,50000

Sistema de actuación Desarrollo del Convenio

Iniciativa Privada

Programación 2º Cuatrienio

Observaciones

Esta unidad tiene como objeto la reordenación y desarrollo de ésta parte del desaparecido Cuartel de la Misericordia.

** Las tipologías y cesiones de viario serán según Estudio de Detalle*

** La tipología concreta vendrá definida por la edificabilidad acordada en el Convenio (2,5 m²/m²) así como por el número de plantas máximo y alineaciones oficiales reflejadas en la hoja correspondiente de la colección de planos nº 4 (Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales) Plano 757-10.*

El Ayuntamiento de Ciudad Real emitió el siguiente certificado, cedula urbanística, sobre los terrenos de UEC, que adjuntamos a continuación.

DON JULIÁN GÓMEZ-LOBO YANGUAS, TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

CERTIFICO:

Que por el Arquitecto Municipal, se ha emitido el siguiente informe:

"Vista la instancia presentada por D. Benito Fernando Payo Braojos, en representación del Ministerio de Defensa, en la que solicita certificación urbanística de la Parcela C, situada entre la calle Altagracia y la Ronda de Toledo, el técnico que suscribe informa lo siguiente:

Clasificación del Suelo (art. 2.1.1 y 2.1.2)

El solar se halla ubicado en Suelo Urbano, dentro de la Unidad de Ejecución UE-C. No tiene Programa de actuación Urbanizadora aprobado. Toda la ordenación urbanística se incorpora al PGOU 1997 según la modificación al planeamiento vigente en 1992 (BOP 29/05/1992)

Área de reparto (art. 3.3.2)

Área: C
Aprovechamiento Tipo: 2'50 m²/m²s

Uso Predominante

Residencial.

Usos Compatibles (art. 2.2.2)

Residencial: V.P.O (en plantas de piso general)

Dotacional:

- Automóvil: 1. Garaje aparcamiento. (en plantas baja, semisótano y sótano) y 2. Talleres del automóvil (en planta baja)

- Administrativo: 1. Centros oficiales, 2. Oficinas comerciales y bancos y 3. Servicios profesionales y técnicos (todos en planta de piso general)

- Comercial: 1. Comercio de uso diario y especializado (en planta baja), 2. Autoservicios por secciones, galerías y centros comerciales (en planta baja y plantas de piso general), y 3 (en planta baja).

- Establecimientos públicos, espectáculos y actividades deportivas: 1.1. Espectáculos públicos propiamente dichos y gimnasios en locales (en plantas de piso general), 3.1. Juegos de azar (en planta baja), 3.3. Otras actividades recreativas (en planta baja) y 4. Establecimientos públicos, entre ellos restaurantes, cafeterías, bares y similares. (en planta baja).

- Enseñanza: 1. Guarderías (en planta baja y primera) y 2. Academias con menos de cincuenta alumnos (en planta de piso general).

- Cultural: 1. bibliotecas y 2. Museos (todos en plantas de piso general).

- Sanitario: 2. Clínicas y ambulatorios y 3. Centros de asistencia social (todos en planta de piso en general).

- Hospedaje: 1. Hoteles, hostales, moteles, pensiones y 2. Residencias para estudiantes (todos en plantas de piso general).

1/2

- Religiosos: 1. Iglesias, conventos y anejos parroquiales (en plantas de piso general).
Industrial:- Talleres (en planta baja).

Alineaciones

La definida en el plano 757-10 de "Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales".

Se adjunta fotocopia del plano con el que se define la alineación del solar.

Tipología edificatoria.

- A ordenar mediante "Estudio de Detalle" según modificación (o instrumento de ordenación equivalente que corresponda según legislación vigente en el momento que se proponga su desarrollo)

Aprovechamiento máximo: 15.317'5 m²
Ocupación máxima: 50 %.

MC*: con carácter orientativo, edificación manzana cerrada, con:
Fondo máximo edificable: plano 4 de alineaciones y volúmenes.
Nº de plantas: B+4

Vuelos en fachada

Estos solares están dentro del área de protección ambiental de la Puerta de Toledo, por lo que se prohíben cuerpos volados que abarquen totalmente la longitud de fachada. Sólo se permiten balcones de cincuenta (50) centímetros de vuelo máximo a partir de la alineación oficial. (art. 12.1.11)

La tramitación de licencias de obras en áreas de protección ambiental requerirá la autorización de la Consejería de Cultura. (art. 12.1.6)."

Y para que conste expido el presente certificado de orden y con el visto bueno del Concejal Delegado de Urbanismo, D. Alberto Lillo Salazar, en Ciudad Real, a 21 de febrero de 2017.

EL CONCEJAL DELEGADO DE
URBANISMO

EL TITULAR DEL
ÓRGANO DE APOYO

2/2

1.2.- PROPIEDAD DEL SUELO

La mercantil **CONSTRUCCIONES CAHEC, S.L.**, con C.I.F. nº B-13044730 y domicilio en calle Ruiz Morote nº 5, 1º B de Ciudad Real, representado por Gregorio Caballero Heredia con D.N.I. nº 5.608.960-L, es la propietaria de la totalidad de los terrenos de UEC adquiridos por adjudicación de subasta pública y por escritura de compraventa otorgada por la notaria de

Ciudad Real, Dña. María Luisa García de Blas Valentín-Fernández, perteneciente al Ilustre Colegio de Castilla La Mancha, número de protocolo 243, de 1 de febrero de 2.022, al **Organismo Autónomo, Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa.**

Finca Registral nº 53371, CRV nº 13012000377161 del Registro de la Propiedad nº 1 de Ciudad Real, inscrita en el tomo 1683, libro 879, folio 126, alta 3.

Superficie Registral, 6.058 m2s. Que coincide con la superficie que consta en la escritura de compraventa.

Linderos actuales: Limita al norte y noreste con la Ronda de Toledo; al sur y sureste con la calle Santa Bárbara; al oeste con la calle Altagracia y al noroeste con la Puerta de Toledo.

La superficie real de la finca, una vez replanteada la delimitación de UEC sobre levantamiento topográfico asciende a 6.255,09 m2s.

Adjuntamos Nota Simple del Registro de la Propiedad.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CIUDAD REAL NÚMERO UNO
FECHA DE EMISION: UNO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS

ART. 19 BIS DE LA L.H.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA DE CIUDAD REAL Nº: 53375 C.R.U. Nº: 13012000377161

Naturaleza de la finca: Otras Naturalezas

URBANA.- ZONA C.- TERRENO-SOLAR sito en Ciudad-Real y su calle Altagracia, señalada con los números cincuenta y seis, cincuenta ocho y sesenta, que tiene una superficie de seis mil cincuenta y ocho metros cuadrados, que linda al frente: calle Altagracia; derecha entrando, porción segregada con el número dos, señalada como Zona B, e izquierda y fondo, Ronda de Toledo. Dentro del perímetro de esta finca se encuentran los siguientes edificios destinados a diversos usos del Estado, Ministerio de Defensa, Ramo Ejército, no desafectadas al fin público y alinabilidad: Edificio señalado con el número cincuenta y seis de la calle Altagracia, que se compone de planta baja destinada a antigua biblioteca; sala de conferencia de oficiales, oficinas del C.M.R. y todas las oficinas regimentales, y piso primero destinado antiguamente a pabellón del señor Coronel.- Y edificio señalado con los números cincuenta y ocho y sesenta de la calle de Altagracia, que se compone, el número cincuenta y ocho, de planta baja derecha e izquierda, antes destinada a residencia de suboficiales solteros y el piso primero derecha e izquierda, destinado a pabellones de suboficiales casados, y el número sesenta de planta baja izquierda y piso primero derecha, destinados antes a pabellones de suboficiales casados.

ESTA FINCA NO SE ENCUENTRA COORDINADA GRAFICAMENTE CON EL CATASTRO
TITULARIDADES

TITULAR	N.I.F.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
CONSTRUCCIONES CAHEC SL	B13044730	1683 879 126 3
100,000000% del pleno dominio.		

TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DOÑA MARÍA LUISA GARCÍA DE BLAS VALENTÍN-FERNANDEZ, CIUDAD REAL, el día 01/02/22; inscrita el 01/03/22.

CARGAS

Prescindiendo de afecciones fiscales:
No tiene cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

El asiento de presentación número 26 del Diario 166, motivado por la escritura de compraventa que ha causado la inscripción 3ª, ha sido prorrogado por haberse suspendido la inscripción de la representación gráfica.

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día UNO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS antes de la apertura del diario.

Honorarios: 3,01 Euros. Arancel Nro.4
ADVERTENCIA:

1.3.- SUPERFICIE DE UEC

La empresa **ESTOPCAR CIUDAD REAL, S.L.**, ha realizado un levantamiento topográfico de UEC y su entorno limitado por el viario de borde, que adjuntamos en los planos.

La delimitación de UEC en la ficha del P.G.O.U. no ofrece unos datos precisos para su trazado. Sí parece claro que mantiene la prolongación de la alineación por la calle Altagracia y mantiene

el ancho de acera por la Ronda de Toledo, que en el cruce con la calle Santa Bárbara asciende a 3,15 m.

En el ámbito de la Puerta de Toledo hemos trazado la delimitación de UEC por el borde de las edificaciones existentes.

La superficie real de UEC con la delimitación antes definida asciende a **6.255,09 m²s.**, **que tomaremos como superficie real ya que es la única que se puede replantear sobre el terreno.**

La superficie de UEC es diferente, como suele ser habitual, según los documentos que se consulte.

La superficie que figura en la ficha de UEC del P.G.O.U. de Ciudad, asciende a **6.127 m²s.**

La superficie registral de UEC, según consta para la finca registral nº 53375 con CRU nº 13012000377161, asciende a **6.058 m²s.**

La diferencia entre las superficies del P.G.O.U. y superficie registral con la real topográfica, se debe a que catastralmente el primer tramo de la calle Santa Bárbara desde la c/ Altagracia es más ancho que la realidad delimitada por el cerramiento existente, tanto en la esquina como en su interior.

Sobre la delimitación topográfica de UEC insertamos las tres zonas en que se divide:

1.- Ampliación de la calle Santa Bárbara que tendrá un perfil transversal de 15,00 m. de ancho en todo su trazado. La superficie en el interior de UEC asciende a **817,24 m²s.**

2.- Trazado del frente de edificación a la Puerta de Toledo.

Por la calle Altagracia, la esquina del frente de edificación será el punto de intersección de una circunferencia con radio 36,65 m. y centro en el del monumento Puerta de Toledo con la alineación de la calle Altagracia. Desde este punto y con un ángulo de 110 ° con la alineación de la calle Altagracia, trazamos la alineación del frente edificable, hasta que corte con la alineación de Ronda de Toledo

La zona edificable, limitada por el frente de edificación a Puerta de Toledo, las alineaciones por la Ronda de Toledo y Altagracia, y la alineación de la calle Santa Bárbara, con la ampliación de la calle, tiene una superficie de **5.062,23 m²s.**

3.- El suelo, en el frente a la Puerta de Toledo, no ocupable por la edificación que se incorpora al espacio libre existente, tiene una superficie de **375,62 m²s.**

FIRMADO



MINISTERIO
DE DEFENSA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE DEFENSA

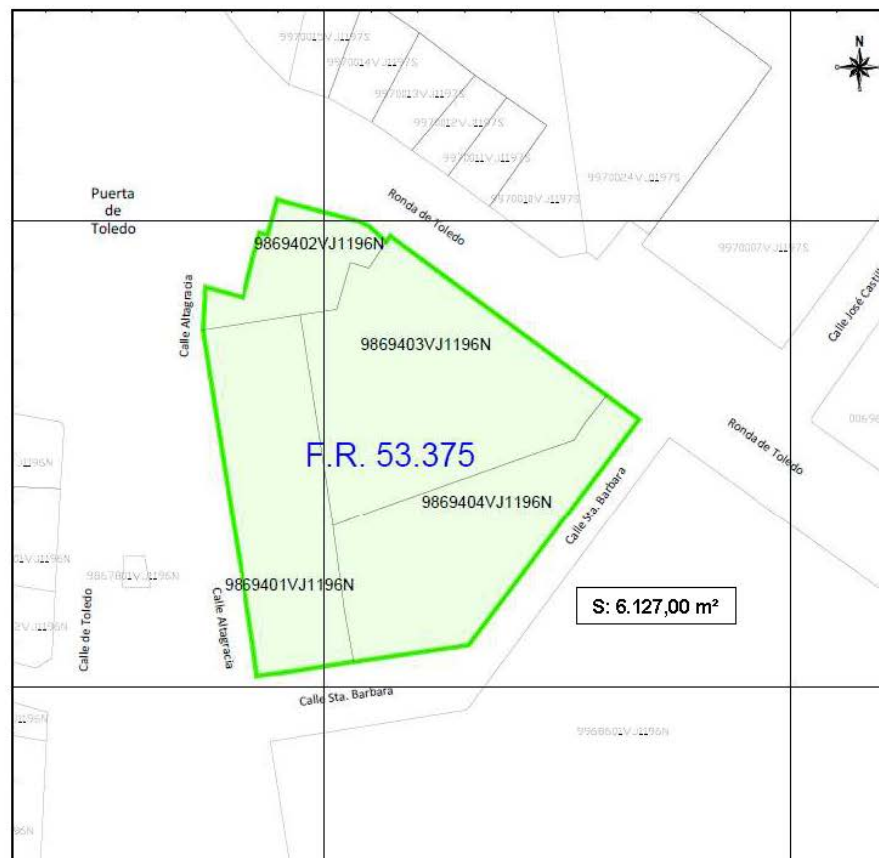
INSTITUTO
DE VIVIENDA,
INFRAESTRUCTURA Y
EQUIPAMIENTO DE LA DEFENSA

SUBDIRECCIÓN GENERAL
TÉCNICA Y DE ENAJENACIÓN

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR EN LA ENAJENACIÓN EN SUBASTA PÚBLICA
DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO-Ramo de Defensa, denominada:

“PARCELA “C” DEL ANTIGUO CUARTEL DE LA MISERICORDIA”, en CIUDAD REAL

INMUEBLE OBJETO DE SUBASTA
(Plano de planta)



ALFONSO ROMERO CARRETERO - 2021-03-22 13:02:47 CET
FRANCISCO JOSÉ NÚÑEZ FRASQUET - 2021-03-18 08:08:55 CET, acción=Firma, cargo=Jefe Área Proyectos Especiales, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organización=INVED
La autenticidad del documento puede ser comprobada mediante el CSV: OJP_NI3E1XSJYO7SM7VMS9DHSRWUJKA9 en <https://www.pap.hacienda.gob.es>

CORREO ELECTRÓNICO

invienda@sc.mde.es

Página 2 de 31

ISAA C PERAL 20
28015 MADRID
TEL: 91-6020601
FAX: 91-6020928

CROQUIS DELIMITACION DE LOS TERRENOS SEGÚN PLIEGO DE LA SUBASTA PUBLICA

2.- EL AGENTE URBANIZADOR

El Agente Urbanizador que presenta el Programa de Actuación Urbanizadora de UEC es el propietario del 100% de la superficie de la Unidad, la mercantil **CAHEC, S.L.**, con C.I.F. nº B-13044730 y domicilio en calle Ruiz Morote nº 5, 1º B de Ciudad Real, representado por Gregorio Caballero Heredia con D.N.I. nº 5.608.960-L

3.- LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO EN LA LEGISLACION URBANISTICA DE CASTILLA LA MANCHA

La ejecución del planeamiento en Castilla La Mancha está regulada por los artículos correspondientes de la siguiente Ley y Reglamentos:

Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), aprobado por D.L. 1/2010 de 18 de mayo.

Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 2/1998 de 4 de junio., aprobado por D. 248/2004 de 14 de septiembre.

Reglamento de la Actividad de Ejecución de TRLOTAU, aprobado por D. 29/2011 de 19 de abril.

El **TRLOTAU**, en el Título V, Capítulo I. Disposiciones Generales. Sección 1ª La Ejecución y la Inspección. Establece:

Artículo 99.- Las actuaciones urbanizadoras

1. En el suelo clasificado por el planeamiento territorial y urbanístico como urbanizable o urbano no consolidado, conforme a lo dispuesto en el apartado B) y la letra a) del apartado A) del número 3 del artículo 45, la ejecución se llevará a cabo preceptivamente, al amparo de Programa de Actuación Urbanizadora y demás instrumentos urbanísticos que precise la actividad de ejecución y la justa distribución de beneficios y cargas debidamente tramitados y aprobados, mediante actuaciones urbanizadoras y con ejecución previa e integrada de la obras de urbanización precisas y cumplimiento de los demás deberes legalmente exigibles.

El **Reglamento de la Actividad de Ejecución**, en el Capítulo II. Los Programas de Actuación Urbanizadora. Sección 1ª. Definición, objetos y funciones de los Programas de Actuación Urbanizadora. Establece:

Artículo 74.- Definición, objetivos y funciones de los Programas de Actuación Urbanizadora

1. Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución en los Municipios que cuenten con Plan de Ordenación Municipal en el suelo urbanizable y en el urbano no consolidado respecto de los terrenos sometidos a operaciones de reforma interior y/o delimitados como unidades de actuación, fijando la forma de gestión de aquella y estableciendo de manera definitiva los ámbitos de ejecución concretos y las condiciones de desarrollo del planeamiento y de la gestión necesarias para la completa ejecución de la actuación urbanizadora

2. Los Programas de Actuación Urbanizadora deberán abarcar una o varias unidades de actuación completas y satisfacer, al menos, los siguientes objetivos funcionales básicos:

- a) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización de que se trate con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- b) Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicios existentes o deseables.
- c) Urbanizar completamente la unidad o unidades de actuación...
- d) Obtener gratuitamente a favor de la Administración las infraestructuras y suelos dotacionales públicos del ámbito de actuación,...

Artículo 75.- Funciones básicas de los Programas de Actuación Urbanizadora

Los Programas de Actuación Urbanizadora:

- a) Proveerán a la unidad de actuación de ordenación detallada, si careciere de ella o procediese modificarla, y describirán las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación con el grado de detalle, al menos, de anteproyecto.
- b) Preverán el inicio de la ejecución material de las obras de urbanización dentro de su primer año de vigencia y previa aprobación del proyecto de urbanización y de reparcelación, y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde la fecha establecida para su inicio.
- c) Determinarán el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actividad de ejecución.
- d) Asegurarán el cumplimiento de sus previsiones, en el caso del régimen de gestión indirecta, mediante garantía financiera o real, prestada y mantenida por la persona adjudicataria seleccionada como urbanizador. El importe de la garantía no podrá ser inferior al siete por ciento del coste de ejecución material por contrata, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido o tributo que pudiera sustituirle, de las obras de urbanización, tanto interiores como exteriores al ámbito.

Artículo 76.- Contenido y documentación de los Programas de Actuación Urbanizadora.

Los Programas de Actuación Urbanizadora contendrán:

1. Una alternativa técnica conformada por:

- a) Documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada ya aprobada o que contenga propuesta de ordenación que complete detalladamente la del sector, o unidad de actuación, o modifique la determinada por el planeamiento. En los casos de gestión indirecta, las Bases establecidas para la adjudicación del P.A.U. definirán la clase de plan a que se deberá ajustar la propuesta que se efectúe y los parámetros que deberá contener y aquellos que, en su caso, no podrá modificar.

En el caso de incluir propuesta de modificación de la ordenación urbanística establecida, la alternativa técnica deberá acompañarse de estudio de evaluación ambiental cuando así lo exija la legislación de pertinente aplicación y en los términos por ella establecidos.

b) Anteproyecto de urbanización

- c) Potestativamente, el proyecto de urbanización, lo que hará innecesaria la aportación del documento al que se alude en la letra b) anterior, y uno o varios proyectos de reparcelación. El proyecto de urbanización será exigible en cualquier caso cuando se pretenda la adjudicación al agente urbanizador de la ejecución de las obras de urbanización.

2. En el caso de gestión indirecta, propuesta de convenio urbanístico a suscribir, en calidad de urbanizador, por la persona adjudicataria con la Administración actuante y las personas propietarias afectadas que voluntariamente quieran ser parte de él, donde se harán constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularan la adjudicación en los términos establecidos en el artículo 13 de este Reglamento.

4. En todo caso, una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

a) Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador, público o privado, y las personas propietarias, justificando, en su caso, la disponibilidad por aquel de los terrenos de éstas, cualesquiera otros acuerdos ya alcanzados, y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

b) La totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el número 1 del artículo 115 del TRLOTAU y en el artículo 38 del presente Reglamento

c) Proporción o parte del aprovechamiento materializable en los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador y modo de cálculo de la misma, en caso de que se prevea el pago en solares edificables de valor equivalente a las cargas de urbanización que el urbanizador asume; o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de los gastos de urbanización en concepto de retribución de la gestión. El aprovechamiento que finalmente deba obtenerse se determinará con arreglo a lo establecido en el número 1 del artículo 109 de este Reglamento.

4.- ORDENACION DETALLADA

4.1.- DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL

La Ordenación Detallada de la UEC está definida en el P.G.O.U. de Ciudad Real en la colección de planos nº 4 (Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales) Plano 757-10. Con un fondo edificable de 18 m., tipología MC* y baja+4 plantas sobre rasante.

En la ficha de la UEC está delimitada la unidad de ejecución, pero no se establece ni la tipología edificatoria ni el uso característico. Sí se establece la superficie de la unidad de ejecución, que asciende a 6.127 m². y la edificabilidad máxima, que asciende a 15.317 m²t.

En la ficha del Area de Reparto C, donde está incluida la UEC, se indica que el Uso Dominante es Residencial*.

En observaciones se establece lo siguiente:

* Las tipologías y cesiones de viario serán según Estudio de Detalle

* La tipología concreta vendrá definida por la edificabilidad acordada en el Convenio (2,5 m²/m²) así como por el número de plantas máximo y alineaciones oficiales reflejadas en la hoja correspondiente de la colección de planos nº 4 (Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales) Plano 757-10.

El Reglamento de Planeamiento distingue, en los planes generales, las determinaciones de la ordenación estructural (OE) y las determinaciones de la ordenación detallada (OD) a través de los siguientes artículos:

Artículo 19.- Determinaciones de la ordenación estructural (OE)

La ordenación estructural (OE) se compone de las siguientes determinaciones:

...

3. Delimitación preliminar de sectores (S) de planeamiento parcial o ámbitos de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que posibiliten la incorporación de dichos suelos al proceso de urbanización, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación

4. Establecimiento del uso global mayoritario y definición de las intensidades y densidades de edificación máxima para cada sector (S), ámbito de reforma interior, zona de ordenación urbanística (ZOU) y unidad de actuación urbanizadora (UA), para todos los municipios, así como delimitación de las áreas de reparto (AR) y fijación del aprovechamiento tipo (AT) correspondiente para los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho.

En última instancia, será el Plan Parcial (PP) o instrumento de desarrollo el que fijará el número de viviendas a construir en el sector o ámbito de actuación, con el objeto de poder adecuar la superficie de la vivienda demandada por el mercado inmobiliario a la edificabilidad residencial atribuida, en los términos recogidos en el planeamiento municipal y en este Reglamento.

...

Artículo 20.- Determinaciones de la ordenación detallada (OD)

La ordenación detallada (OD) se compone de las siguientes determinaciones:

1. Establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP), tanto para el suelo urbano (SU), como para los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) y para el suelo rústico (SR) no incluidas en la ordenación estructural (OE)

2. Delimitación de las áreas de reparto (AR) y fijación del aprovechamiento tipo (AT) correspondiente en los municipios de más de 10.000 habitantes de derecho.

3. Para el conjunto del suelo urbano (SU), el trazado pormenorizado de las vías de comunicación, con precisión de la anchura de los viales y señalamiento de alineaciones y rasantes, y la delimitación perimetral de los espacios públicos y de los sistemas locales integrados por las reservas dotacionales para zonas verdes y equipamiento de carácter local.

...

El P.G.O.U. de Ciudad Real establece las siguientes determinaciones:

Determinaciones de la ordenación estructural (OE)

Delimitación de la UEC

Edificabilidad máxima, 15.317 m²t

Uso Dominante, Residencial*

Determinaciones de la ordenación detallada (OD)

Tipología edificatoria, MC*

Número de plantas y fondo edificable en altura, baja + 4 plantas y 18 m. de fondo

Alineación exterior de la edificación.

Edificabilidad real

Partiendo de la silueta de manzana cerrada con 18 m. de fondo y baja+4 plantas que figura en los planos nº 4 (Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales) Plano 757-10, obtenemos los siguientes resultados de edificabilidad:

Baja+4 y 18 m. fondo	19.710 m2t
1 planta en patio manzana	1.396 m2t
Total	21.106 m2t

Tanto sin computar la construcción del patio de manzana, según normativa de MC, 1 planta ocupando toda su superficie, como computando solamente 18 m. de fondo y baja+4, superamos el techo de edificabilidad máximo permitido para UEC de 15.317 m2t., en 5.789 m2t.

4.2.- PROPUESTA DE ORDENACION DETALLADA

La Ordenación Detallada propuesta pretende modificar parcialmente la contenida en el P.G.O.U. de Ciudad Real en los siguientes aspectos:

4.2.1.- Alineaciones de la UE

Mantenemos la alineación de la edificación propuesta por la Ronda de Toledo con un ancho de acera de 3,15 m existente, y las calles Santa Bárbara y Altagracia.

La alineación en el frente de la Puerta de Toledo se modifica a propuesta de los técnicos del Ayuntamiento de Ciudad Real, de forma que se retranquea con respecto a la que figura en la UE, con el objetivo de que la nueva alineación esté situada a 36,65 m. de distancia del centro del monumento Puerta de Toledo, igual a la distancia que existe al edificio más cercano, situado en la confluencia de la calle Pedrera Baja con la Ronda del Carmen.

La alineación del frente a la Puerta de Toledo, entre la calle Altagracia y Ronda de Toledo será recta, con un ángulo con la alineación de la calle Altagracia de 110º y a modo de cuerda del arco que delimita la UE en esta zona, provocando un retranqueo que genera una ampliación del espacio libre público de 375,62 m2s.

La superficie de la ampliación de la calle Santa Bárbara será de 817,24 m2s.

La superficie de la zona edificable será 5.062,23 m2s.

4.2.2.- Número de plantas de la edificación

El número de plantas sobre rasante propuesto por los planos nº 4 del P.G. (Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales) Plano 757-10 del P.G., es Baja+4.

En el entorno próximo, en el interior de rondas, los edificios existentes tienen los números de planta edificados y están situados en las calles siguientes:

Calle Pedrera Baja esquina Ronda de Santa María.

Baja+4+ático

Este edificio es el más reciente. Es el más cercano al monumento de la Puerta de Toledo.

Su expediente fue aprobado por la Comisión de Patrimonio de la Delegación Provincial de Cultura.

Calles Pedrera Baja y Toledo, con frente a Puerta de Toledo	Baja+4+ático
Calles Toledo y Altagracia, con frente a Puerta de Toledo	Baja+5
Calles Altagracia, Santa Bárbara y Ronda de Toledo	Baja+5

Adjuntamos plano del entorno con la situación de los edificios referidos y su número de plantas.

UEC establece un número de plantas de Baja+4, que es el más bajo de todo su entorno próximo. Incluso los edificios existentes que dan frente a la Puerta de Toledo, a la misma distancia al monumento, tienen Baja+4+ático, por lo tanto el número de plantas propuesto por UEC no responde a criterios de preservación de un entorno de un monumento B.I.C. ya que sería el único edificio con esa altura provocando que se pierda uniformidad en la línea de cornisa edificada.

Por otro lado, las viviendas que se construyan en UEC están limitadas a que sean de protección oficial. Este tipo de viviendas tienen condicionada su venta a personas que cumplan una serie de requisitos y está limitada la posibilidad de un posterior arrendamiento y venta. En la actualidad no se dispone de subvenciones públicas para su adquisición y los módulos de precios de venta son equivalentes a los precios actuales de vivienda libre, por lo que genera una cierta dificultad la venta de viviendas protegidas.

Para mejorar las condiciones de venta del producto inmobiliario, proponemos la inclusión de la planta ático (Baja+4+ático) ya que las terrazas que genera hacen más atractivas las viviendas, sobre todo en estos tiempos post COVID, ya que la evolución de la demanda inmobiliaria solicita viviendas con las mayores terrazas posibles.

4.2.3.- Huella ocupable por la edificación

Mantenemos la tipología propuesta por UEC de manzana cerrada, pero proponemos aumentar el fondo edificable de 18,00 m. a 20,00 m., que corresponde con la tipología MC-2 de las N.N. U.U. del P.G. (El fondo de 18,00 m. no está indicado en ninguna de las tipologías del P.G.) Igualmente se podrá edificar en planta baja el 100% del suelo delimitado como área edificable, como establece la tipología MC.

Por tanto, en la ordenación detallada delimitamos la huella máxima ocupable por la edificación tanto en planta baja, como en plantas superiores, con la limitación evidente de no superar el techo máximo de edificabilidad.

Pretendemos que la ordenación propuesta sea lo suficientemente flexible para que pueda satisfacer las distintas demandas del mercado inmobiliario sin afectar a las determinaciones de la ordenación estructural, ni a las condiciones de integración en el entorno próximo de protección ambiental de la Puerta de Toledo.

Proponemos facilitar la posible implantación de un centro comercial en planta baja que ocupe el 100% de área edificable, lo que provocaría que, para agotar la edificabilidad, el fondo edificable en plantas superiores sea inferior al de la huella máxima edificable. Podría llegar al estado límite de que la edificación en plantas superiores, para no superar el citado techo de edificabilidad fijado, se resuelva con tres cuerpos de edificación independientes sobre la planta

Cuerpo de edificación 2. Ocupará la alineación de la calle Altagracia desde la esquina con la calle Santa Bárbara, hasta una distancia del cuerpo de edificación 1 no menor que la altura de la edificación.

Cuerpo de edificación 3. Ocupará la alineación de la calle Santa Bárbara desde la esquina con la Ronda de Toledo, hasta una distancia del cuerpo de edificación 2 no menor que la altura de la edificación.

Techo de edificabilidad máximo	15.317 m2t.
Fondo máximo edificable	100% planta baja. 20 m. plantas superiores
Número de plantas S/R	Baja+4+ático
Número de plantas B/R	2
Altura máxima edificación	Artículo 9.6.2 N.N. U.U.

Con carácter general serán de aplicación las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Ciudad Real recogidas en:

TITULO NOVENO. Condiciones particulares de la edificación en suelo urbano y suelo urbanizado programado.

TITULO DECIMO. Condiciones particulares de los usos

TITULO UNDECIMO. Condiciones particulares de los tipos de edificación. Capítulo II: Condiciones particulares del tipo de edificación manzana cerrada (MC)

TITULO DUODECIMO. Condiciones de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Monumental

4.4.- ALINEACIONES Y RASANTES

Alineaciones exteriores de la edificación

Se mantienen las alineaciones establecidas por el P.G.O.U. en todo el ámbito de UEC. Salvo en la confluencia de la calle Altagracia con Ronda de Toledo, ámbito de la Puerta de Toledo.

Las alineaciones de la calle Altagracia y Ronda de Toledo serán prolongación de las existentes antes de llegar al ámbito de actuación, manteniendo un ancho de acera en la Ronda de Toledo de 3,15 m.

La alineación de la calle Santa Bárbara será paralela a la existente a una distancia de 15,00 m.

La alineación del frente a la Puerta de Toledo será rectilínea. Unirá el punto de intersección entre la alineación de la calle Altagracia y una circunferencia con centro en el centro del monumento de la Puerta de Toledo y radio de 36,65 m., con la alineación de Ronda de Toledo, formando un ángulo de 110 ° con la alineación de la calle Altagracia. Tendrá una longitud de 45,61 m. hasta la alineación de la Ronda de Toledo. Provoca un retranqueo sobre la alineación establecida en el P.G.O.U., que libera 375,62 m2s que se incorporan al espacio libre público.

La representación gráfica de las alineaciones y su replanteo se encuentra en el plano correspondiente de la ordenación propuesta.

Rasantes

Las rasantes mantienen la cota existente en todo el perímetro de la actuación salvo:

La nueva alineación del frente a la Puerta de Toledo, que unirá la cota existente en el extremo con la calle Altagracia con la cota existente en el extremo con la Ronda de Toledo.

La ampliación de la calle Santa Bárbara, mantendrá la del tramo existente y conectará la cota actual de sus extremos con la calle Altagracia y Ronda de Toledo.

5. PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION

Con el propósito de dar cumplimiento al **Artículo 74.- Definición, objetivos y funciones de los Programas de Actuación Urbanizadora** del Reglamento de la Actividad de Ejecución, adjuntamos como documentos integrantes de la Alternativa Técnica:

Proyecto de Urbanización

Define las obras completas de la UE, conectando e integrando la urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

Proyecto de Parcelación

Al tratarse de propietario único del suelo de UE, presentamos Proyecto de Parcelación definiendo las parcelas resultantes, la parcela edificable y las dos parcelas de cesión al Ayuntamiento para incorporar al viario público, ampliación de la calle Santa Bárbara y ampliación de acerado en la Puerta de Toledo.

Ciudad Real, julio de 2.022



Fdo.: Rafael Humbert Fernández
Arquitecto, col. nº 0241 de C.O.A.C.M.



CALLE SANTA BARBARA
ZONA CENTRAL



CALLE SANTA BARBARA
ZONA CENTRAL



CALLE SANTA BARBARA
DESDE CALLE ALTAGRACIA



CALLE SANTA BARBARA
DESDE RONDA DE TOLEDO



CALLE ALTAGRACIA
DESDE PUERTA DE TOLEDO



CALLE ALTAGRACIA
DESDE CALLE SANTA BARBARA



CALLE ALTAGRACIA Y RONDA DE TOLEDO
DESDE PUERTA DE TOLEDO



RONDA DE TOLEDO
DESDE CALLE SANTA BARBARA



PLANO SOBRE SOPORTE CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

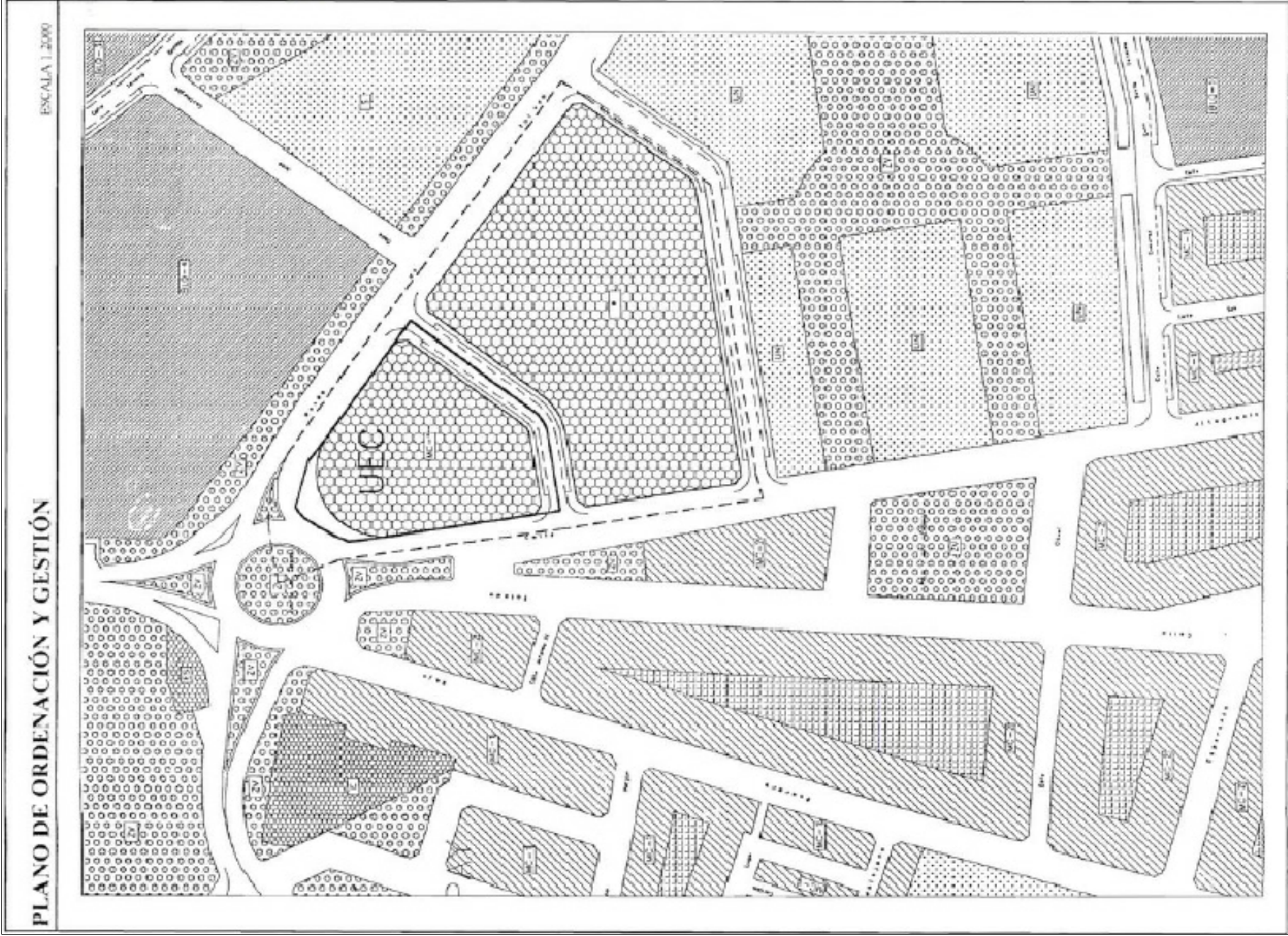


FOTOGRAFIA AEREA. SITUACION

AMBITO DE ACTUACION



ALINEACION Y VOLUMENES "UEC"



FICHA "UEC"

UNIDAD DE EJECUCIÓN: UEC		Tipo Suelo: urbano	
Descripción			
Unidad de ejecución que ocupa los terrenos que restan por desarrollarse en la parcela del antiguo Cuartel de la Misericordia			
PARAMETROS DE ORDENACION		SUELOS DE CESION	
TIPOLOGIA	SUPERFICIE SUELO (m2)	USO CARACTER.	Nº MAX. VIVIENDAS
*	6.127 m2	*	15.317 m ²
	6.127 m2		153 VIV
REPARTO DEL APROVECHAMIENTO		Aprovech. Parcelanormalizable	
AREA DE REPARTO		Aprovech. Tipo	
C		2.50000	
CONDICIONES DE EJECUCION Y GESTION		PROGRAMACION	
SISTEMA DE ACTUACION		2º CUATRIENIO	
Desarrollo del Convenio			
ACTOS DE DESARROLLO DE LA UE		DERECHOS QUE SE ADQUIEREN	
DE ORDENACION:		(desde entrada en vigor del Plan General)	
ESTUDIO DE DETALLE		7 AÑOS (APROBACION)	
PROY. DE URBANIZACION			
DE REPARTO:			
DE URBANIZACION:		AL APROVECHAMIENTO URBANISTICO	
OBRAS		8 AÑOS (RECEPCION PROVIS.)	
DE EDIFICACION:		8 AÑOS (SOLICITUD DE LICENCIA)	
PROY. EDIFIC. LICENCIA		A EDIFICAR	
Observaciones			
Esta unidad tiene como objeto la reordenación y desarrollo de esta parte del desaparecido Cuartel de la Misericordia			
* Las tipologías y cesiones de viario serán según E studio de Detalle.			
* La tipología concreta vendrá definida por la edificabilidad acordada en el Convenio (2,5 m ² /m ²) así como por el nº de plantas máximas y las alineaciones oficiales reflejadas en la hoja correspondiente de la colección de planos nº 4 (Alineaciones, Volumenes y Aprovechamientos Globales).			



C/ ALTAGRACIA C/V OTOLEDO
FONDO PUERTA DE TOLEDO
PLANTA BAJA + 5.
EDIFICIO 3



C/ ALTAGRACIA C/V C/ SANTA BARBARA
PLANTA BAJA + 5.
EDIFICIO 4



C/ TOLEDO
PLANTA BAJA + 6.
EDIFICIO 2



C/ TOLEDO
PLANTA BAJA + 6.
EDIFICIO 5



C/ PEDRERA BAJA
PLANTA BAJA + 4 + ATICO.
EDIFICIO 2



PUERTA DE TOLDO
PLANTA BAJA + 4 + ATICO.
EDIFICIO 1 Y EDIFICIO 2



C/ PEDRERA BAJA. PUERTA DE TOLDO
PLANTA BAJA + 4 + ATICO.
EDIFICIO 1



C/ TOLEDO. PUERTA DE TOLDO
PLANTA BAJA + 4 + ATICO.
EDIFICIO 2



NUMERO DE PLANTAS DE EDIFICIOS EXISTENTES Y UEC SEGUN PGOU

- PLANTA BAJA + 4
- PLANTA BAJA + 4 + ATICO
- PLANTA BAJA + 5
- PLANTA BAJA + 6



NUMERO DE PLANTAS DE EDIFICIOS EXISTENTES Y PROPUESTA POR ORDENACION DETALLADA PARA UEC

- PLANTA BAJA + 4 + ATICO
- PLANTA BAJA + 5
- PLANTA BAJA + 6



Uso predominante	Residencial
Tipo de Edificación	Manzana cerrada MC2.
No obstante, con el fin de no superar el techo de edificabilidad máximo, se podrán edificar sobre la planta baja tres cuerpos de edificación independientes, que no superen el fondo máximo y que estén situados de la siguiente forma:	
Cuerpo de edificación 1. Ocupará, al menos, todo el frente de alineación de la Puerta de Toledo. Tiene carácter obligatorio.	
Cuerpo de edificación 2. Ocupará la alineación de la calle Altagracia desde la esquina con la calle Santa Bárbara, hasta una distancia del cuerpo de edificación 1 no menor que la altura de la edificación.	
Cuerpo de edificación 3. Ocupará la alineación de la calle Santa Bárbara desde la esquina con la Ronda de Toledo, hasta una distancia del cuerpo de edificación 2 no menor que la altura de la edificación.	
Techo de edificabilidad máximo	15,317 m².
Fondo máximo edificable	100% planta baja. 20 m.
Plantas superiores	
Número de plantas S/R	Baja+4+ático
Número de plantas B/R	2
Altura máxima edificación	Artículo 9.6.2 N.N. U.U.

