

22/04/04

ANEJO A PLANEAMIENTO

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA M1-P4 DEL
SECTOR A-HERR. DE CIUDAD REAL**

FECHA: MARZO DE 2004

16 ABR. 2004

NO

105

ANEJO A PLANEAMIENTO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA M1-P4 **DEL SECTOR A-HERR DE CIUDAD REAL.**

1.- INTRODUCCIÓN GENERAL.

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

en su condición de Propietarios de las Fincas N^o22, N^o8, N^o6 y N^o26 respectivamente, de la Parcela P4, Manzana M1 del Sector A-Herr, de Ciudad Real.

El presente Estudio de Detalle ordena las alineaciones y volúmenes de la Parcela M1-P4 del Sector A-Herr de Ciudad Real.

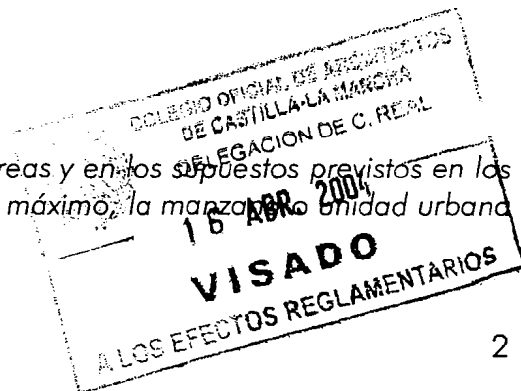
El objeto de este documento es Modificar el Estudio de Detalle aprobado junto con el Proyecto de Reparcelación de dicho Sector, con la finalidad de favorecer la Construcción de los Edificios que van en esas fincas y poder agotar completamente la edificabilidad asignada en el Plan Parcial.

2.- MARCO LEGISLATIVO PARA LA FORMULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

Tal y 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 los áreas y en los supuestos previstos en los restantes planes municipales, debiendo comprender, como máximo, la manzana o unidad urbana equivalente completo.



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 y dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento aplicable.

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

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCION ADOPTADA EN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle ordena las alineaciones y volúmenes de la Parcela M1-P4 del Sector A-Herr de Ciudad Real.

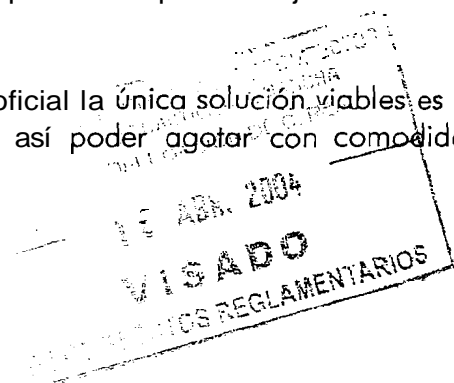
La Parcela M1 -P4 tiene una edificabilidad asignada en el Plan Parcial de 11.364,75 m²t.

La Modificación con respecto al viaente es la siguiente:

Se ha modificado la Profundidad Edificable de la Edificación en "L" prevista, pasándose de 18 metros lineales a 25 metros lineales.

La razón estriba en que con la solución de 18 metros no se puede agotar la edificabilidad ya que en cuanto se introduzcan Patios Interiores de Luces (absolutamente imprescindibles con este fondo) se debe restar esas superficies y nos quedamos por debajo del techo de edificabilidad asignado.

Al no poder realizarse vuelos sobre la alineación oficial la única solución viables es la del aumento de la Profundidad edificable a 25 metros y así poder agotar con comodidad la edificabilidad adjudicada.



En el Plano 04 del Presente Estudio de Detalle se delimita la "Superficie Máxima" donde se puede colocar la Edificación (trama color amarillo), teniendo carácter de límite máximo, de forma que dentro de dicha delimitación se puede configurar libremente la edificación.

No se Modifica ningún parámetro de altura con respecto a lo aprobado actualmente, por lo tanto se respeta el número máximo de alturas, así como la existencia de Planta Ático y sus retranqueos.

Justificación de la Edificabilidad:

Al ampliarse la superficie máxima ocupada por la edificación y mantenerse las alturas actuales, la edificabilidad máxima teórica sería superior a la justificada en el anterior Estudio de Detalle.

Por lo tanto, la Edificabilidad Máxima de la Parcela M1-P4 (y por lo tanto de sus 3 fincas interiores, W^o8-22, N^o6 y N^o26) será la misma ya adjudicada por el Plan Parcial aprobado y en ningún caso podrá superarse, es decir, 11.364,75 m².



4.- TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Tal y como establece el Artículo 38 de la LOTAU, una vez formulado y presentado el Estudio de Detalle por los Propietarios de la Parcela M1-P4, 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 plazo máximo de tres meses contados desde la entrada del expediente en el Registro Municipal.

En Ciudad Real, Marzo de 2004,

13 MAR. 2004
APROBADO
CONSEJO REGULAMENTARIO