

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA COMPRENDIDA ENTRE CALLE LIBERTAD, CALLE CAÑAS Y
CALLE ADOLFO SUAREZ DE CIUDAD REAL

PROMOTOR:

FÉLIX YÉBENES RAMÍREZ

ARQUITECTO:

D. JORGE MONTORO RODRÍGUEZ

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido
APROBADO DEFINITIVAMENTE por Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha:
25 DE MARZO DE 2024
LA JEFA DE SECCION JURIDICA

Firmado por VILLANUEVA
CIUDAD FELICIDAD - DNI
***6035** el día 17/04/2024
con un certificado emitido
por AC Sector Público

VISADO según los Reglamentos Colegiales

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
EXP. CR 2023/0463 REG. CR 2023/01918
FECHA: 25 MAY. 2023



<https://visados.coacm.es/verificardocumentacion/>

REF: 2023051210555498

CSV: 98da2f38-862b81ee-9a0345f0-1e96281d



ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1 INTRODUCCIÓN
- 1.2 AGENTES
- 1.3 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.4 PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE
- 1.5 ESTADO ACTUAL DE LA MANZANA

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

- 2.1 OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 2.2 JUSTIFICACIÓN
- 2.3 DETERMINACIONES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
 - 2.3.1 MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN
 - 2.3.2 ALINEACIONES
 - 2.3.3 RASANTES
 - 2.3.4 VOLÚMENES
 - 2.3.5 CUADRO GENERAL RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN
 - 2.3.6 AJUSTE DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE A LAS PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL
 - 2.3.7 CUADRO COMPARATIVO

RESUMEN EJECUTIVO

PLANOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido
APROBADO DEFINITIVAMENTE por Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha:
25 DE MARZO DE 2024
LA JEFA DE SECCION JURIDICA

Firmado por VILLANUEVA
CIUDAD FELICIDAD - DNI
***6035** el día 17/04/2024
con un certificado emitido
por AC Sector Público



MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente Estudio de Detalle de la Manzana comprendida entre las calles Libertad, Cañas y Adolfo Suárez de Ciudad Real (grupo Adolfo Suárez) en suelo urbano consolidado con calificación Residencial con la finalidad de establecer la ordenación volumétrica, alineaciones y retranqueos del tipo de edificación determinado unifamiliar adosada UAD 2.

2. AGENTES

Promueve el documento que nos ocupa D. Félix Yébenes Ramírez con DNI 05665817C y domicilio en Calle Infante de la Cerda, nº 7, 3º A de Ciudad Real.

El técnico encargado de la redacción del Estudio de Detalle es D. Jorge Montoro Rodríguez, nº 10897 en el COACM

3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente documento es el de reajustar la ordenación volumétrica y retranqueos de la Manzana antes descrita situada entre las calles Libertad, Cañas y Adolfo Suárez, conocida como Grupo Adolfo Suárez.

Dicha ordenación viene motivada como consecuencia de la demolición y futura construcción de las edificaciones existentes en esta ubicación para poder desarrollar proyectos arquitectónicos acordes con el entorno, con las condiciones del PGOU para la tipología y usos principales y compatibles y los condicionantes propios de los solares luego resultantes.

Las parcelas afectadas por este Estudio de Detalle se corresponden con las siguientes referencias catastrales:

- 0259006VJ2105N0001YM
- 0259007VJ2105N0001GM

4. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El planeamiento general vigente en Ciudad Real es el Plan General de Ordenación Urbana.

El Plan General clasifica la manzana afectada por este Estudio de Detalle como suelo urbano consolidado. Uso global Residencial. Calificación residencial UAD (Unifamiliar Adosada).

La ordenación detallada de la parcela, recogida en el plano 758-16 de Calificación del Suelo señala una Tipología UAD-2. Así mismo, se recoge en el plano 758-16 de Alineaciones y Rasantes una Superficie Máxima Edificable de 1,5 m²t/m²s.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido
APROBADO DEFINITIVAMENTE por Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha:
25 DE MARZO DE 2024
LA JEFA DE SECCION JURIDICA

Firmado por VILLANUEVA
CIUDAD FELICIDAD - DNI
***6035** el día 17/04/2024
con un certificado emitido
por AC Sector Público

VISADO según los Reglamentos Colegiales

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
EXP. CR 2023/0463 REG. CR 2023/01918
FECHA: 25 MAY. 2023



<https://visados.coacm.es/verificadocumentacion/>
REF: 2023051210555498
CSV: 98da2f38-862b81ee-9a0345f0-1e86281d



Las Normas Urbanísticas definen la Edificación Unifamiliar Adosada como 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. Concretamente para el grado 2 establece:

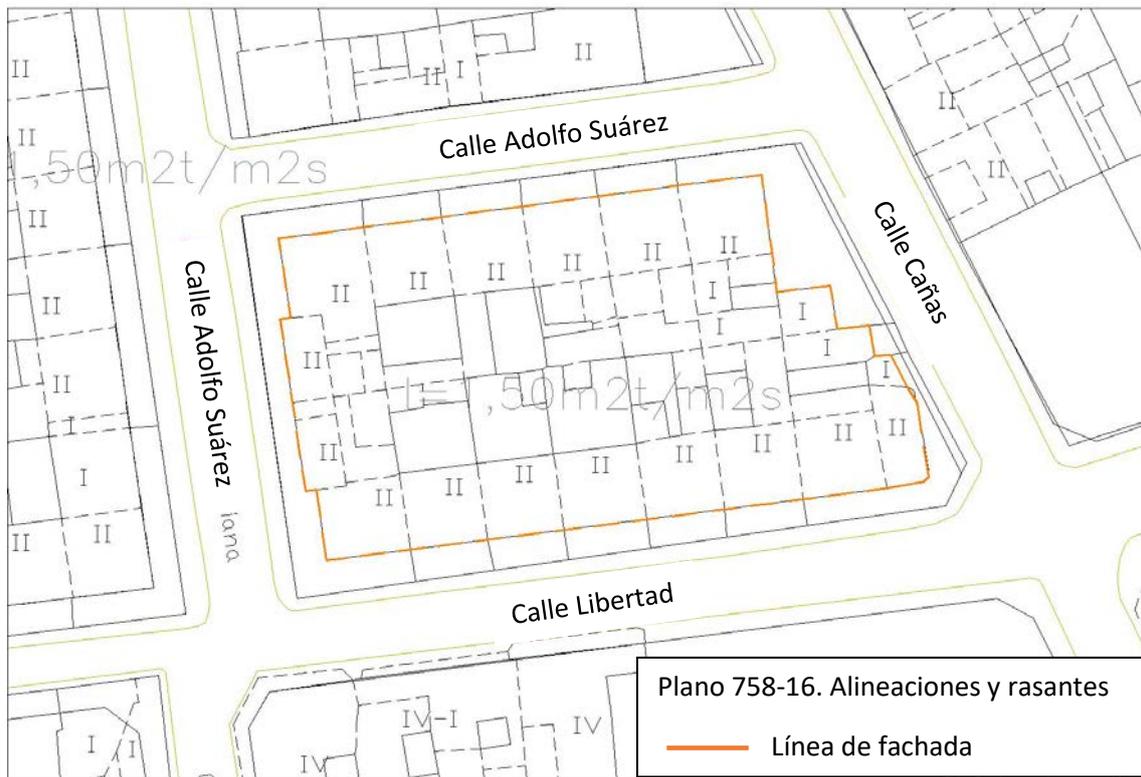
Parcela mínima:	100 m ²
Ocupación:	75 %
Nº máx plantas:	2
Nº mín plantas:	1
Altura máxima:	7,4 m
Intensidad:	1,5 m ² t/m ² s

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido
 APROBADO DEFINITIVAMENTE por Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha:
 25 DE MARZO DE 2024
 LA JEFA DE SECCION JURIDICA

Firmado por VILLANUEVA
 CIUDAD FELICIDAD - DM
 ***6035** el día 17/04/2024
 con un certificado emitido
 por AC Sector Público

En cuanto a lo recogido en el Capítulo IV de las NN.UU. referente a las condiciones particulares del tipo de edificación unifamiliar adosada, concretamente en el Artículo 11.4.3 “Retranqueo a linderos” se indica que, en el grado 2, los planos de fachada se situarán sobre la alineación oficial, salvo en algunos casos determinados en los que se respetará el retranqueo actual de la línea de edificación.

No obstante, el plano de alineaciones 758-16 antes mencionado, establece una línea de fachada específica para la manzana objeto de este Estudio de Detalle.



5. ESTADO ACTUAL DE LA MANZANA

La manzana se encuentra edificada conforme al plano de alineaciones, volúmenes y aprovechamientos globales del Plan General de Ciudad Real. Las viviendas existentes se adaptan a la línea de fachada que delimita la zona de movimiento de la edificación allí establecida. En



cuanto a la alineación oficial, la correspondiente a la calle Cañas ha de retranquearse 1 metro para conseguir el ancho de calle que determina el PGOU de Ciudad Real (10 metros).

La línea de fachada de calle Cañas no tiene un desarrollo lineal continuo que permita establecer una línea de edificación coherente con las existentes en el entorno. Así mismo, los volúmenes edificatorios quedan desordenados y no forman una manzana compacta.

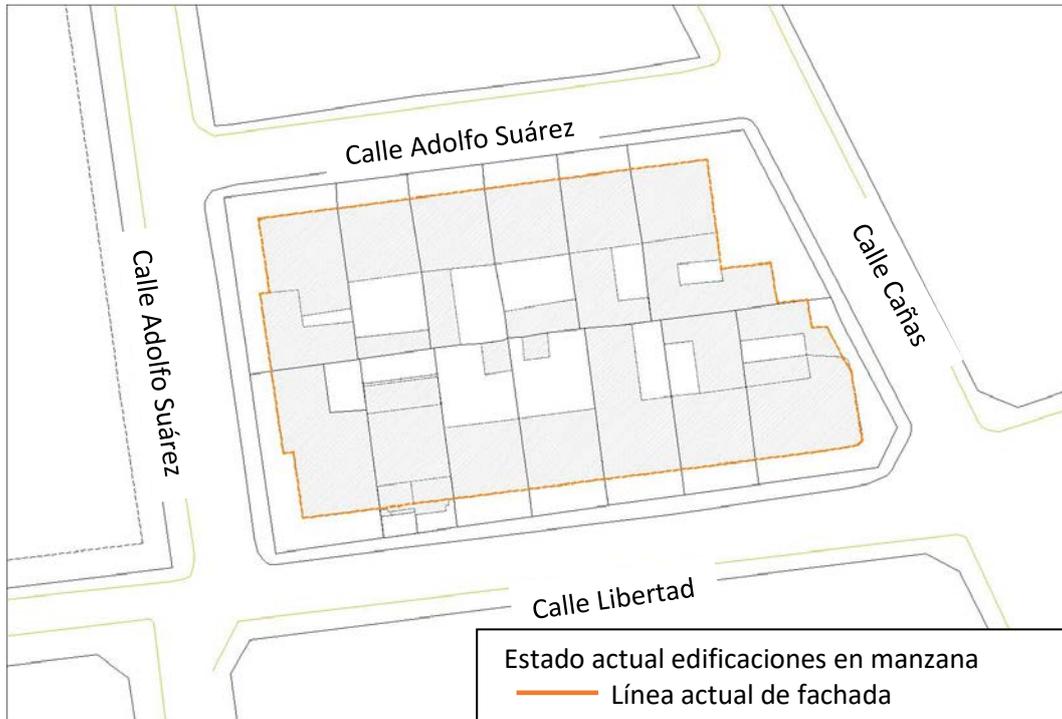




Imagen tomada desde Calle Cañas esquina con Calle Adolfo Suárez en la que se aprecia la línea de fachada desde la rasante

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

2.1. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente documento, como ya se ha comentado, tiene como objetivo posibilitar el reajuste de la línea de edificación de la manzana estudiada, concretamente en la Calle Cañas.

2.2. JUSTIFICACIÓN

La manzana se ordena mediante lo establecido en el Plan General de Ciudad Real, estando justificado que la modificación de sus determinaciones será mediante un Estudio de Detalle. Estas modificaciones se ciñen a la manzana situada entre las calles Cañas, Libertad y Adolfo Suárez.

El motivo de la redacción del presente documento es el reajustar las líneas de fachada en Calle Cañas y, por tanto, reordenar los volúmenes de la edificación resultante de las nuevas construcciones a llevar a cabo. Objetos que se incluyen en el Artículo 3.2.4. de las NN.UU. del Plan General como objetivos de un Estudio de Detalle.

El objeto del presente Estudio de Detalle se regula mediante el artículo 28 de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla la Mancha aprobada por decreto legislativo 1/2010 de 18 de Mayo y tendrá por objeto “la previsión o el reajuste, según proceda” de la ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del plan correspondiente.



Como se verá, mantiene las determinaciones fundamentales del planeamiento vigente y no altera la calificación del suelo, ni aumenta su aprovechamiento urbanístico, y no incumple las normas que para su redacción ha previsto dicho planeamiento.

Su contenido se ajustará a lo establecido en artículo 75 de la Ley 2/1998 de Ordenación y Actividad Urbanística de Castilla La Mancha y en el artículo 8.3.1 de las NN.UU. del PGOU.

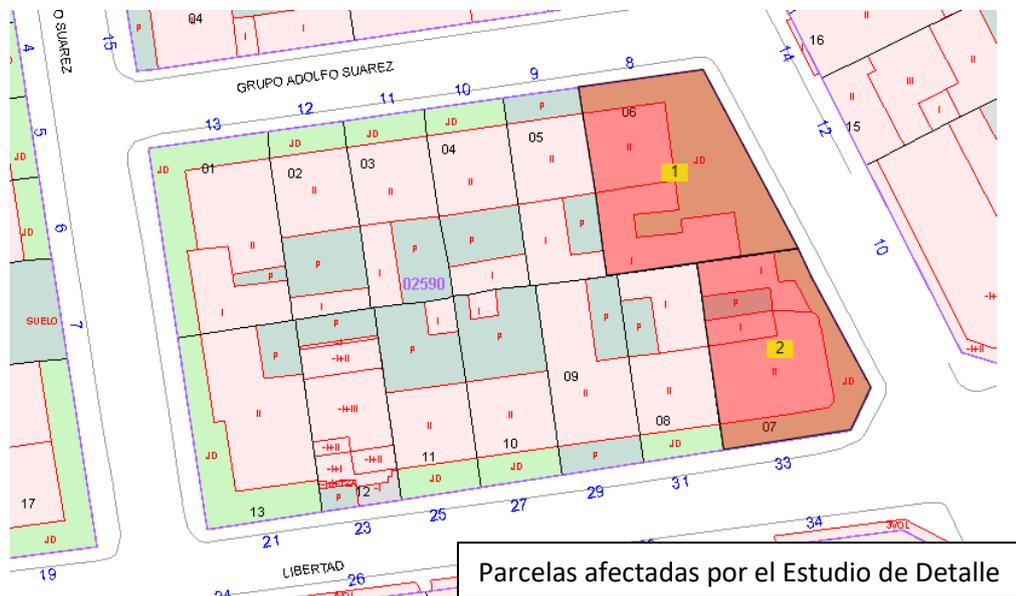
En consecuencia y de acuerdo con los preceptos citados este documento contiene las siguientes determinaciones:

- Memoria justificada de la solución adoptada y la inexistencia de alteraciones de las condiciones generales de la ordenación
- Cuadro de características cuantitativas comparando el resultado de aplicar las condiciones del Plan General con la solución del Estudio de Detalle respecto a la ocupación del suelo, edificabilidad, alturas máximas y número de viviendas
- Planos de ordenación a escala mínima 1:500 que expresen las determinaciones que se adopten o reajusten referidas a la ordenación primitiva.

2.3. DETERMINACIONES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

2.3.1. MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

El presente Estudio de Detalle propone un reajuste en la ordenación pormenorizada de las parcelas con referencia catastral 0259006VJ2105N0001YM y 0259007VJ2105N0001GM que pertenecen a la manzana formada por las calles Adolfo Suárez, Cañas y Libertad.



Se plantea un reajuste en la línea de edificación correspondiente al frente de la Calle Cañas. La actual está conformada por un conjunto de líneas quebradas configurando un perfil irregular y rompiendo la lógica continuidad de la directriz en las fachadas.



2.3.2. ALINEACIONES

No se modifican con respecto a lo establecido en el actual PGOU, teniendo en cuenta que en él se establece un ancho de calle para la C/ Cañas de 10 metros.

2.3.3. RASANTES

No se modifican las rasantes de las parcelas definidas en el Plan General.

2.3.4. VOLÚMENES

Como resultado de la implementación de la nueva línea de fachada se delimita una nueva área de movimiento de la edificación en las dos parcelas afectadas. Esto no modifica la superficie de ocupación ahora vigente manteniéndose en un 75% de la superficie de parcela.

La superficie máxima edificable no se modifica, se mantiene una Intensidad de 1,5 m²t/m²s.

Este Estudio de Detalle no afecta ni modifica el número de plantas, ni la altura máxima edificable establecida en el Plan General.

2.3.5. CUADRO GENERAL RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN

Parcela mínima:	100 m ²
Ocupación:	75 %
Nº máx plantas:	2
Nº mín plantas:	1
Altura máxima:	7,4 m
Intensidad:	1,5 m ² t/m ² s

2.3.6. AJUSTE DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE A LAS PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL.

Los parámetros obtenidos de la ordenación y las características de la propia ordenación prevista por el presente Estudio de Detalle cumplimentan en su totalidad las exigencias del Plan General de Ordenación de Ciudad Real y del Reglamento del Planeamiento, especialmente las indicadas en el artículo 3.2.4 de sus Normas Urbanísticas:

- No se reduce en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos.
- No se incrementa la edificabilidad asignada por el planeamiento previo
- Respetar las determinaciones señaladas en el Planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad, altura máxima, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido
APROBADO DEFINITIVAMENTE por Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha:
25 DE MARZO DE 2024
LA JEFA DE SECCION JURIDICA

Firmado por VILLANUEVA
CIUDAD FELICIDAD - DNI
***6035** el día 17/04/2024
con un certificado emitido
por AC Sector Público

VISADO según los Reglamentos Colegiales

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
EXP. CR 20230463 REG. CR 202301918
FECHA: 25 MAY. 2023



<https://visados.coacm.es/verificardocumentacion/>
REF: 2023051210555498
CSV: 986da2f38-862b81ee-9a0345f0-1e96281d



2.3.7. CUADRO COMPARATIVO

El presente documento no supone la modificación de los parámetros urbanísticos definidos en las Ordenanzas del Plan General.

	<u>Actuales</u>	<u>Estudio de detalle</u>
Parcela mínima:	100 m ²	No se modifica
Ocupación:	75 %	No se modifica
Nº máx plantas:	2	No se modifica
Nº mín plantas:	1	No se modifica
Altura máxima:	7,4 m	No se modifica
Intensidad:	1,5 m ² t/m ² s	No se modifica

Esta memoria, junto con los restantes documentos, constituye el

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LA CALLE LIBERTAD, CALLE LAS CAÑAS Y CALLE ADOLFO SUAREZ DE CIUDAD REAL.

Ciudad Real, MAYO de 2023



EL ARQUITECTO

Jorge Montoro Rodríguez

10897_coacm

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido
APROBADO DEFINITIVAMENTE por Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha:
25 DE MARZO DE 2024
LA JEFA DE SECCION JURIDICA

Firmado por VILLANUEVA
CIUDAD FELICIDAD - DNI
***6035** el día 17/04/2024
con un certificado emitido
por AC Sector Público



RESUMEN EJECUTIVO

- Objetivo:

Posibilitar el reajuste de la línea de edificación existente en la manzana comprendida entre las calles Cañas, Libertad y Adolfo Suárez de Ciudad Real. Concretamente a la que corresponde a la alineación de Calle Cañas.

- Ámbito

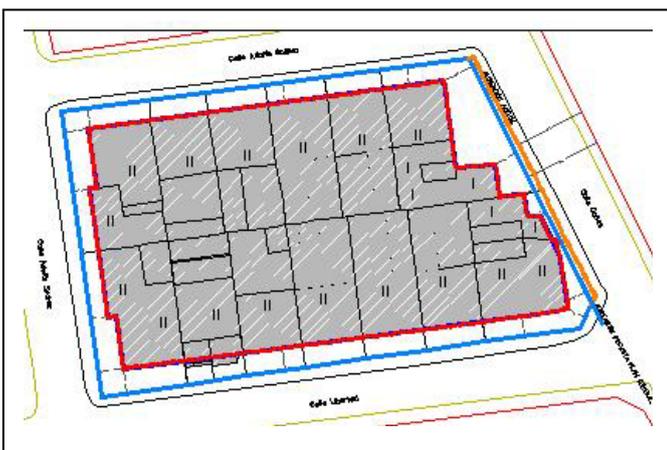
Manzana comprendida entre las calles Cañas, Libertad y Adolfo Suárez



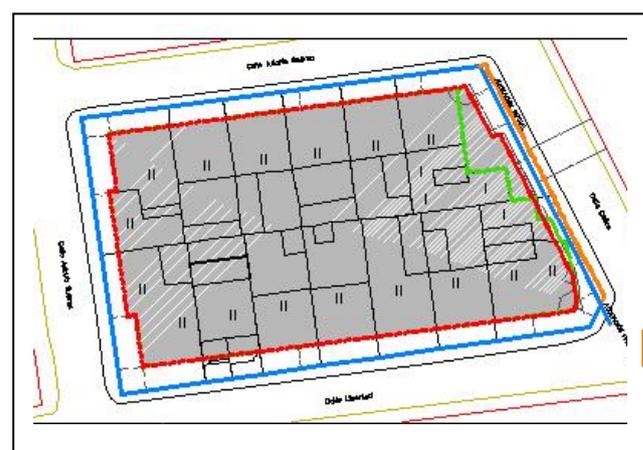
- Finalidad

Reajustar la línea de edificación que ahora se define en el Plan General para que pierda la actual irregularidad y crear un volumen más compacto, acorde con el que prima en el resto del ámbito.

- Alcance



Ordenación actual

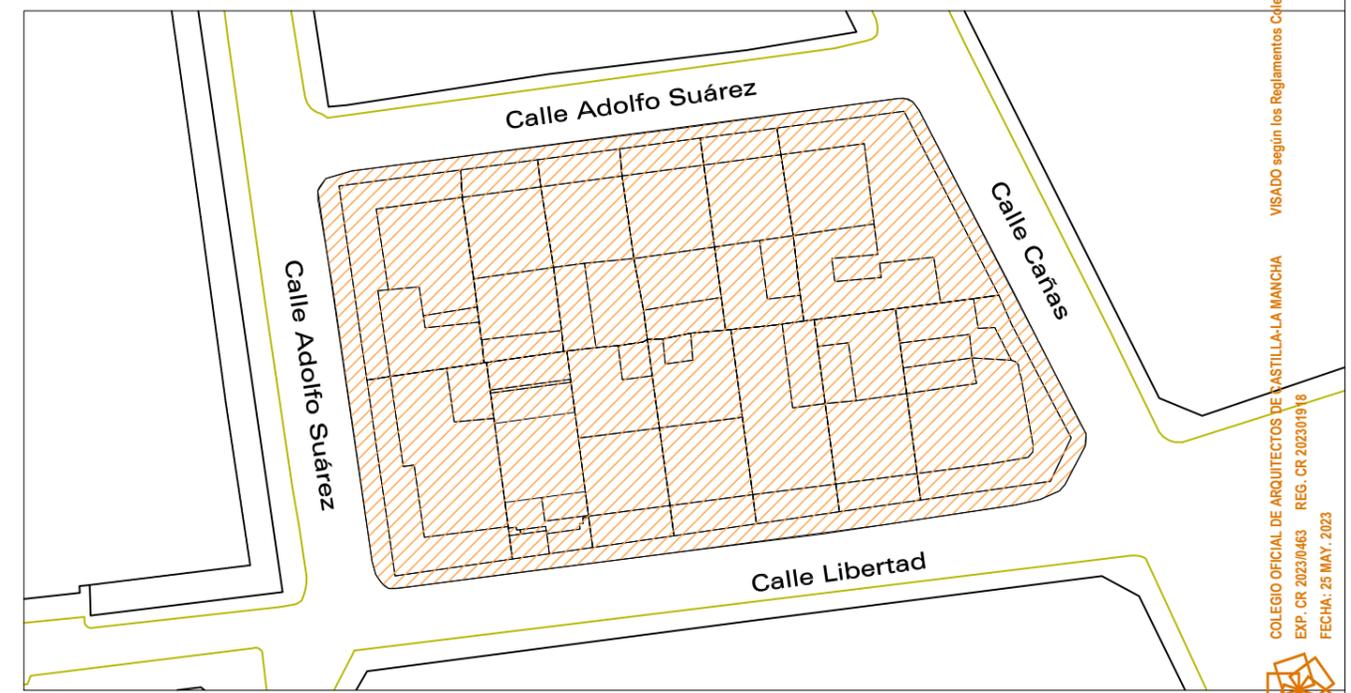
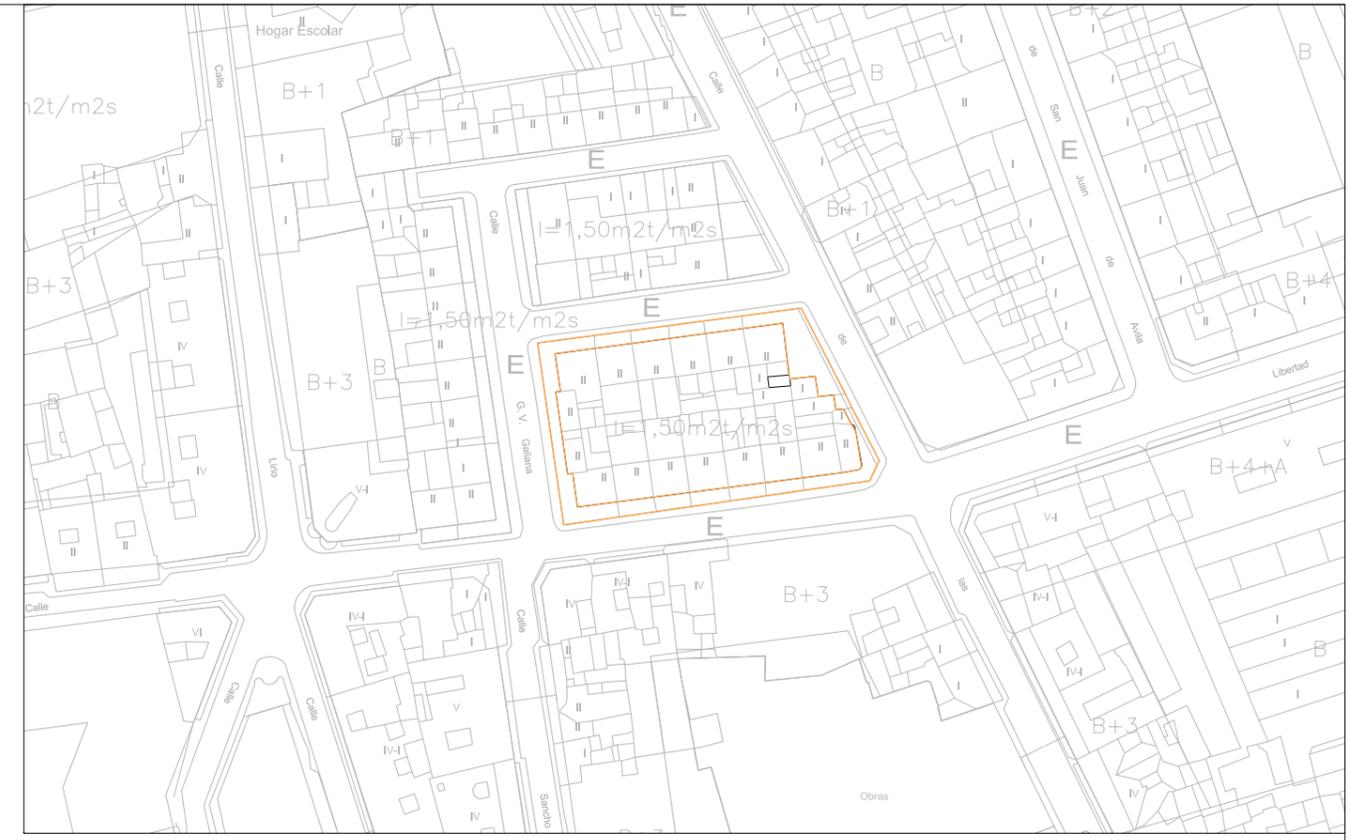
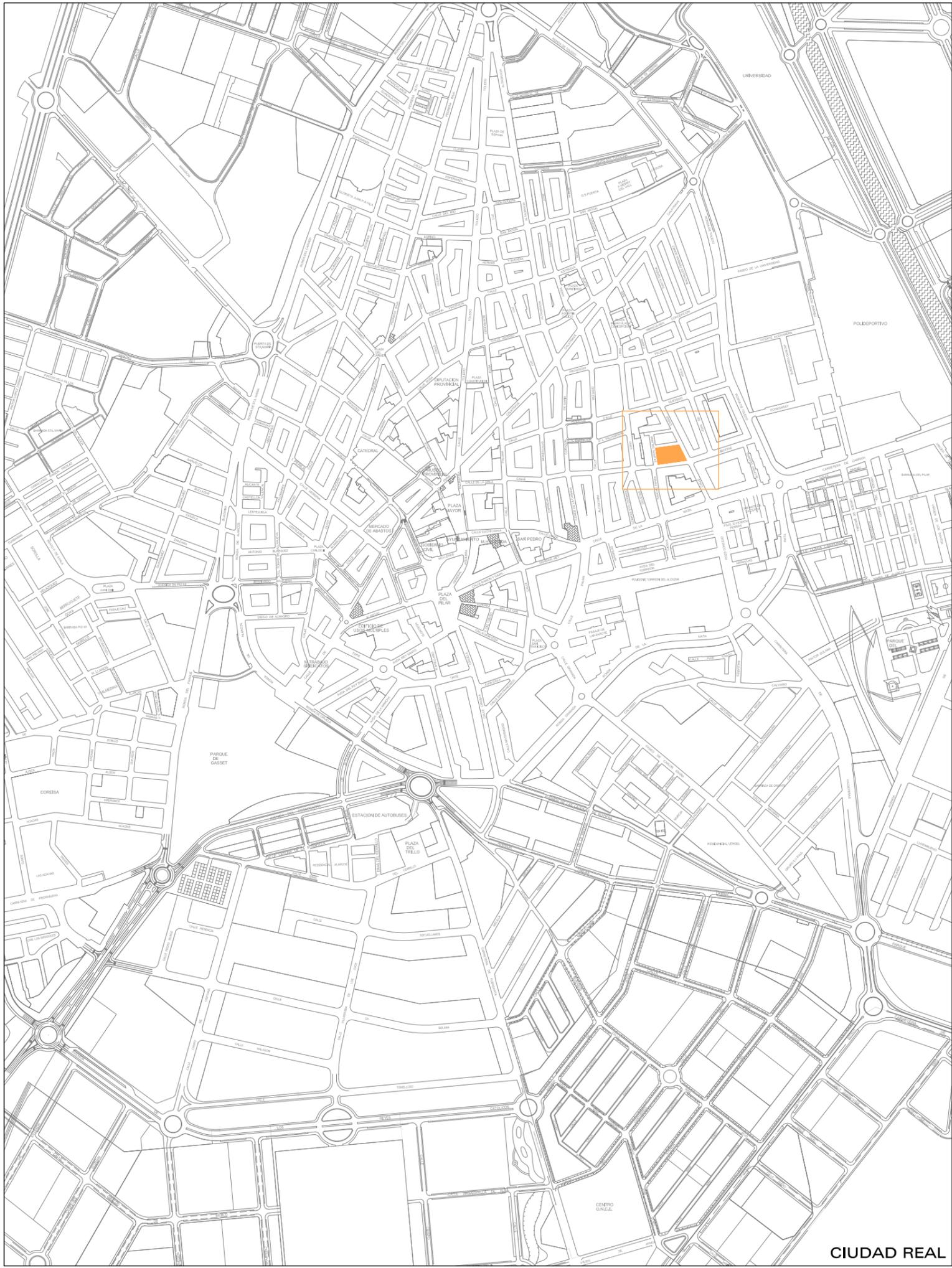


Ordenación modificada

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido
APROBADO DEFINITIVAMENTE por Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha:
25 DE MARZO DE 2024
LA JEFA DE SECCION JURIDICA

Firmado por VILLANUEVA
CIUDAD FELICIDAD - DNI
****6035** el día 17/04/2024
con un certificado emitido
por AC Sector Público





ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA COMPRENDIDA ENTRE CALLE LIBERTAD, CAÑAS Y ADOLFO SUÁREZ

SITUACIÓN
 C/ GRUPO ADOLFO SUÁREZ, C/V C/ CAÑAS Y C/ LIBERTAD
 CIUDAD REAL (CIUDAD REAL)

PLANO
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

ARQUITECTO
 JORGE MONTORO col. nº 10897 COACM

DIAGNÓSTICO: Para hacer constar que este documento ha sido
 APROBADO DEFINITIVAMENTE por Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha:
 25 DE MARZO DE 2024
 LA JEFA DE SECCIÓN JURÍDICA

Firmado por VILLANDEVA
 CIUDAD REAL - IZ
 ***6035** el día 17/04/2024
 con un certificado emitido
 por Ac Sector Público

U 01
ESCALA
 1/1000 - 1/500
FECHA
 MAYO 2023
PROPIEDAD
 FÉLIX YÉBENES RAMÍREZ

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
 EXP. CR 2023/0463 REG. CR 2023/019/6
 VISADO según los Reglamentos Colegiales
 FECHA: 25 MAY. 2023



<https://seadacos.com/es/verificardocumentacion/>
 REF: 202305121055498
 CSV: 98da238-862b81ee-9a0345f0-1e66281d



CIUDAD REAL



ALINEACIÓN PREVISTA PLAN GENERAL

LÍNEA FACHADA ACTUAL

ALINEACIÓN ACTUAL

|| NÚM ALTURAS EDIFICADAS

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha: 25 DE MARZO DE 2024 LA JEFA DE SECCION JURIDICA

Firmado por VILLANUEVA CIUDAD FELICIDAD - DNI ***6035** el día 17/04/2024 con un certificado emitido por AC Sector Público

MANZANA COMPRENDIDA ENTRE CALLE LIBERTAD, CAÑAS Y ADOLFO SUÁREZ

SITUACIÓN
C/ GRUPO ADOLFO SUÁREZ, C/V C/ CAÑAS Y C/ LIBERTAD CIUDAD REAL (CIUDAD REAL)

PLANO
ESTADO ACTUAL

ARQUITECTO
JORGE MONTORO col. n° 10897 COACM

ESCALA
1/400

FECHA
MAYO 2023

PROPIEDAD
FÉLIX YÉBENES RAMÍREZ

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA-LA MANCHA
EXP. CR 2023/0463 REG. CR 2023/01916
VISADO según los Reglamentos Coligiales
FECHA: 25 MAY. 2023



U 03

https://sistemas.coacm.es/verificardoc/indicacion/1
REF: 202305121055498
CSV: 98da2f38-862b81ee-9a0345f0-1e66281d



