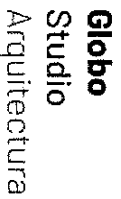

Estudio de detalle Manzana 26752

Técnico redactor:
Gerardo Aparicio
Porrero

Colegiado nº 10.646



10/05/2024

1. INTRODUCCIÓN

2. AGENTES

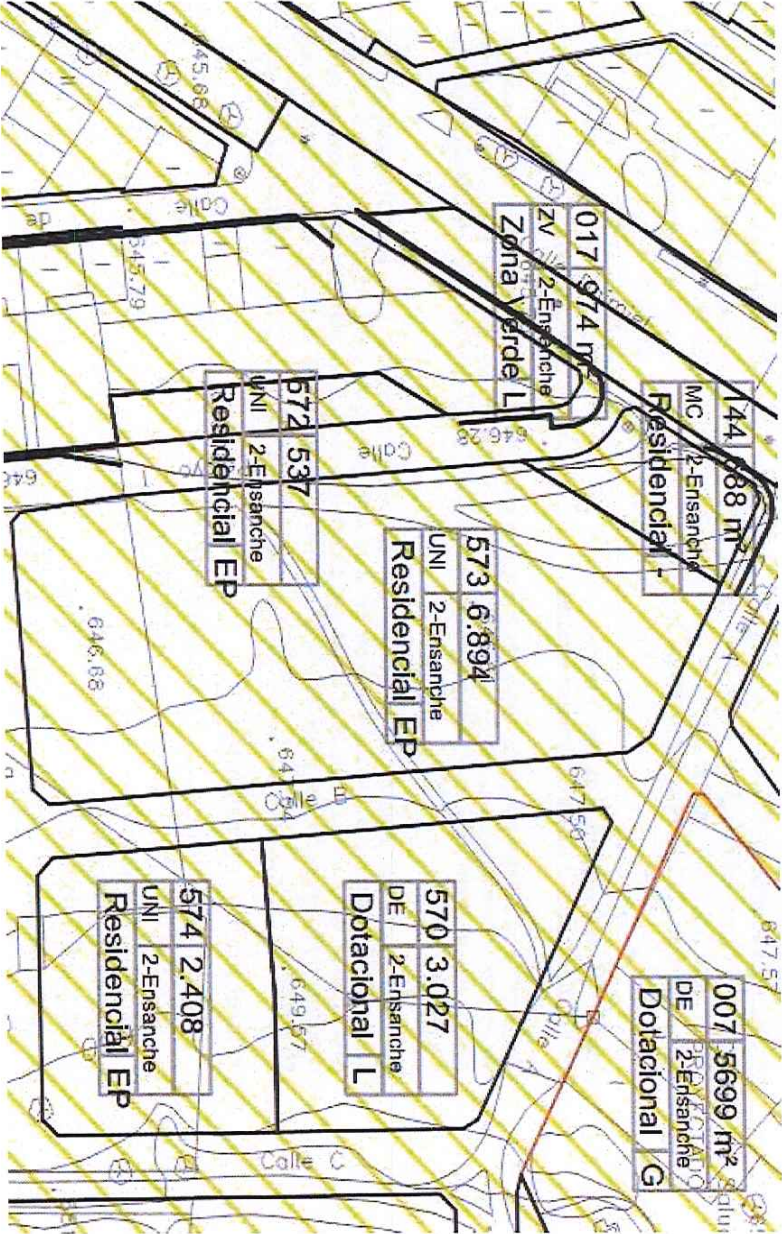
3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Dichas parcelas se encuentran a caballo entre la ordenación MC (Vinculada a la Carretera de Daimiel) y RESIDENCIAL RJUB3 vinculada al resto de la manzana.

4. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El planeamiento general vigente en Bolaños de Calatrava es el Plan de Ordenación Municipal POM.

El Plan General clasifica la manzana afectada por este Estudio de Detalle como suelo urbano consolidado. Uso global Residencial. Calificación residencial MC (Manzana Cerrada) y RESIDENCIAL RJUB3 (Artículo 4 desarrollo del sector RJUB3).



La ordenación detallada de la parcela, recogida en el plano O.E.3-ZONAS ORDENACIÓN URBANÍSTICA de Calificación del Suelo señala una Tipología MC con 688 metros cuadrados y la tipología RESIDENCIAL RJUB3 con 6.894 metros cuadrados.

Las Normas Urbanísticas definen la Manzana Cerrada (MC) como aquella edificación con dos plantas como máximo. Concretamente establece:

- Parcela mínima: 80 m2
- Ocupación: 100 % (fondo 20m)
80% Resto parcela
- No máx plantas: 2
- No mín plantas: 1
- Altura máxima: 7 m
- Intensidad: 2 m2t/m2s
(en franja 20m)

Las Normas Urbanísticas definen la RESIDENCIAL RJUB3 como planeamiento de desarrollo que ha sido adoptado por el POM. Según la siguiente ficha:

Tipología Edificatoria	
Edificación Aislada Adosada	
EAA	
Parcela Mínima * (a efectos de segregación)	150 m ² s
Frente Mínimo	6 ml
Coefficiente Unitario Edificabilidad Neta	0.90 m ² /m ² s
Altura Máxima	7.00 ml
Nº Máximo Plantas S/R	II (Baja+I)
Fondo Máximo Edificable	No se establece
Porcentaje Ocupación Parcela	75 %
Volumen Bajo Cubierta o Ático Retranqueado	Permitida su habilitación
Pátios	Ø = 3 m
	Área = 9 m ² s
Altura Máxima Cerramientos de Fábrica	3 m
Dotación Mínima Plazas de Aparcamiento	1 Ud/Vivienda
Se permitirá la división horizontal lumpada, siempre y cuando no se incremente la densidad máxima de viviendas permitida en planeamiento y se justifique el mantenimiento de la dotación mínima de plazas de aparcamiento en el ámbito urbanístico prevista en el artículo 22.5 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998.	
* Se podrán agrupar lotes de suelo lucrativo pertenecientes al ámbito, y de superficie inferior a la establecida como mínima, con otros colindantes ya clasificados como suelo urbano consolidado, de tal forma que la suma de los mismos cumplan los parámetros de parcela mínima y frente mínimo de la ordenanza de aplicación, así como el número de viviendas resultante fijado en este instrumento de planeamiento.	

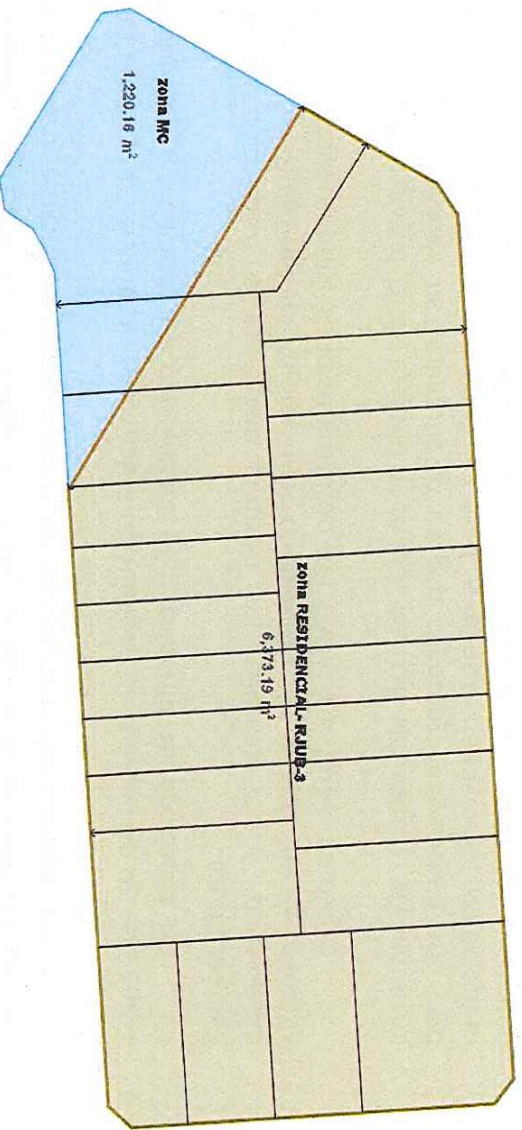
Concretamente en resumen:

Parcela mínima:	150 m2
Ocupación:	75 %
No máx plantas:	2
No mín plantas:	1
Altura máxima:	7 m
Intensidad:	0.9 m2t/m2s

5. ESTADO ACTUAL DE LA MANZANA

La manzana se encuentra en proceso de edificación conforme al plano de alineaciones, volúmenes y aprovechamientos globales del POM de Bolaños de Calatrava.

Si observamos el plano catastral de las parcelas y lo comparamos con el plano de ordenación hay tres parcelas que están dentro de dos ámbitos de ordenación, como puede observarse en el siguiente esquema.



De modo que se generan controversias entre las distintas ordenaciones. Especialmente en cuanto a ocupación de parcela se refiere. Se redacta el estudio de detalle con el objetivo de dar una base y aclarar la ordenación que deben cumplir dichas parcelas.

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 ordenación de las parcelas que viven a caballo entre ambas ordenaciones, tres parcelas concretamente que provienen de la adaptación a la realidad del plano de ordenación urbanístico.

2.2. JUSTIFICACIÓN

La manzana se ordena mediante lo establecido en el Plan Municipal de Ordenación de Boleños de Calatrava, 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 Elisa López, Pelayo I y Carretera de Daimiel. Manzana 26752 de catastro.

El motivo de la redacción del presente documento es el reajustar las líneas de ordenación de modo que no existan contradicciones en las parcelas afectadas en cuanto a la normativa aplicable.

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 1/2023 de 28 de Febrero y tendrá por objeto "la previsión o el reajuste, según proceda" de la ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del plan correspondiente.

Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo, salvo para la

ampliación de viales u otras dotaciones públicas que precisare la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen. Tampoco podrán ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción pudiera haber previsto dicho planeamiento.

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 38 del decreto legislativo 1/2023 de 28 de Febrero de Ordenación y Actividad Urbanística de Castilla La Mancha

Potestativamente, un Estudio de Detalle podrá tramitarse y aprobarse juntamente con las licencias urbanísticas de todos o alguno de las parcelas comprendidas en su ámbito.

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 2675231VJ4027N0001KG, 2675218VJ4027N0001QG y 2675230VJ4027N0001OG que pertenecen a la manzana situada entre las calles Elisa López, Pelayo I y Carretera de Daimiel. Manzana 26752 de catastro.

2.3.4. EDIFICABILIDAD.

Parcela mínima:	150 m ²
Ocupación:	75 %
No máx plantas:	2
No mín plantas:	1
Altura máxima:	7 m

2.3.3.5. CUADRO GENERAL RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN

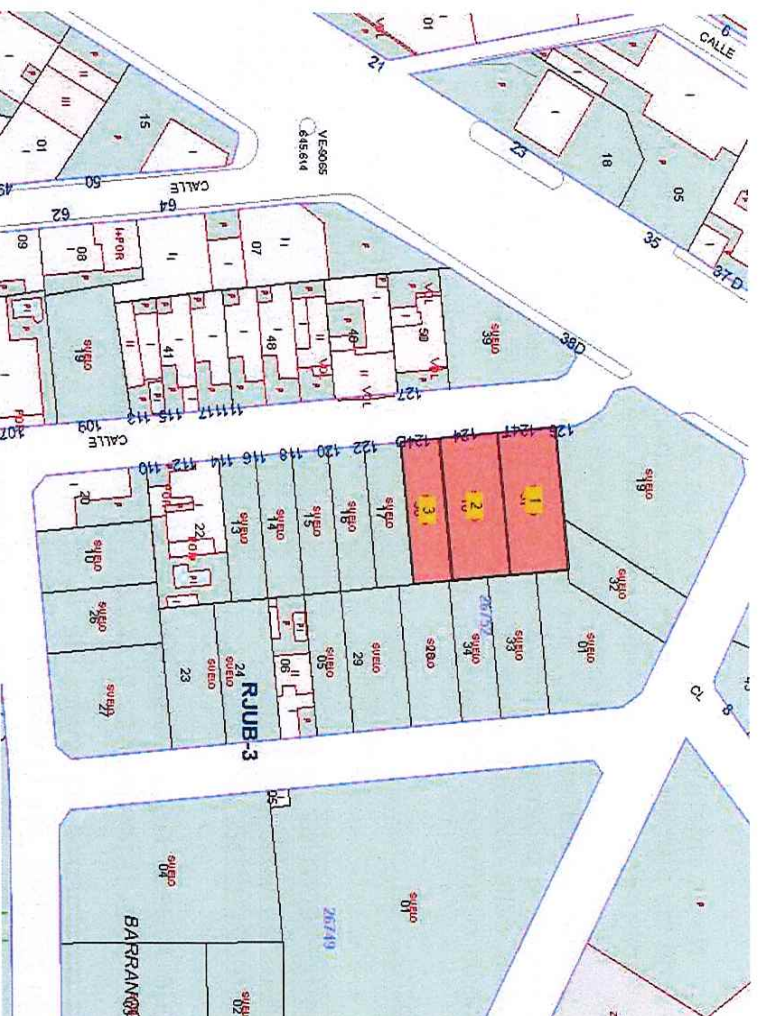
Como resultado de la implementación de la nueva ordenación la superficie de ocupación ahora vigente manteniéndose en un 75% de la superficie de parcela.

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

2.3.4. VOLÚMENES

De este modo, si observamos el criterio que ha dado lugar a las dos zonas de ordenación que afectan a las parcelas, por un lado está la Carretera de Daimiel que da lugar a la ordenación MC y por otro lado la urbanización que surge en las parcelas dotadas de calles secundarias. Como fruto de la ordenación surgía una cuña que hacía difícil la gestión de las parcelas, por lo que se ha procedido a homogeneizar las fachadas de dicha ordenación. Así, el criterio más adecuado, es asimilar las tres nuevas parcelas a la ordenación RESIDENCIAL RJUB-3 (ordenación específica del área de planeamiento incorporado), por tener su fachada a la calle Pelayo I.

Se plantea determinar una ordenación concreta a las tres parcelas, de modo que se eviten ambigüedades en cuanto a las determinaciones de las diferentes zonas de ordenación.



No es objetivo ni, adecuado de un estudio de detalle modificar la edificabilidad de las parcelas resultantes. De este modo al identificar las parcelas afectadas por estar entre dos zonas de ordenación, bajo la ordenación asimilable RESIDENCIAL RJUB-3 (ordenación específica del área de planeamiento incorporado), éstas parcelas reducirían su edificabilidad, por lo tanto en función de la superficie ocupada por dichas parcelas en la ordenación actual MC, al estar toda ella dentro de la franja de 20 metros desde la calle obtenemos una edificabilidad residual en estas parcelas de (2-0.9= 1.1) 1.1 metros cuadrados edificables por parcela.

En concreto:

	Superficie	Edificabilidad 0.9	Edificabilidad residual	Metros edificables
2675231VJ4027N0001KG	335m	301.5m	178.28m	449.78m
2675218VJ4027N0001QG	335m	301.5m	62.28m	363.78m
2675230VJ4027N0001OG	224m	201.6m	0.45m	202.05m

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 Municipal de Ordenación de Bolaños de Calatrava 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
- Respeta las determinaciones señaladas en el Planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad, altura máxima, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

2.3.7. CUADRO COMPARATIVO

El presente documento no supone la modificación de los parámetros urbanísticos definidos en las Ordenanzas del Plan General.
Tan solo vienen identificadas tres parcelas sobre el tipo de ordenación que deben seguir.

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.**

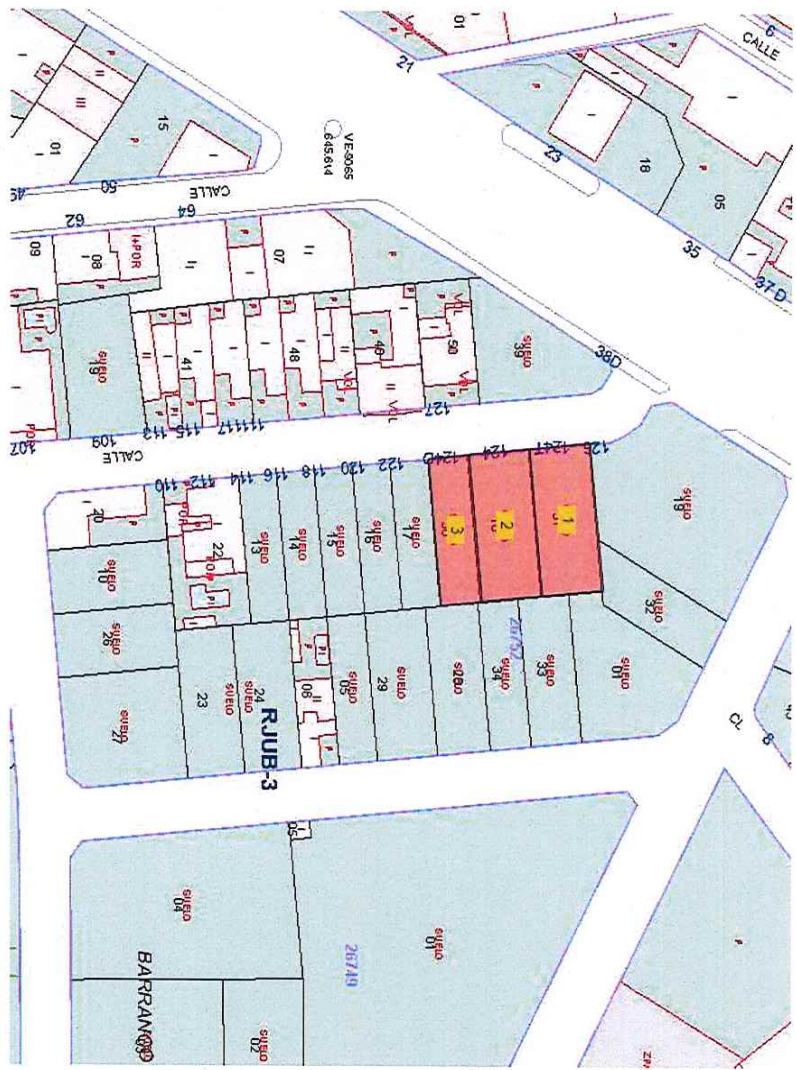
RESUMEN EJECUTIVO

- **Objetivo:**

Posibilitar el reajuste de la ordenación al nuevo parcelario por la ordenación pormenorizada de las parcelas con referencia catastral 2675231VJ4027N0001KG, 2675218VJ4027N0001QG y 2675230VJ4027N0001OG que pertenecen a la manzana situada entre las calles Elisa López, Pelayo I y Carretera de Daimiel. Manzana 26752 de catastro.

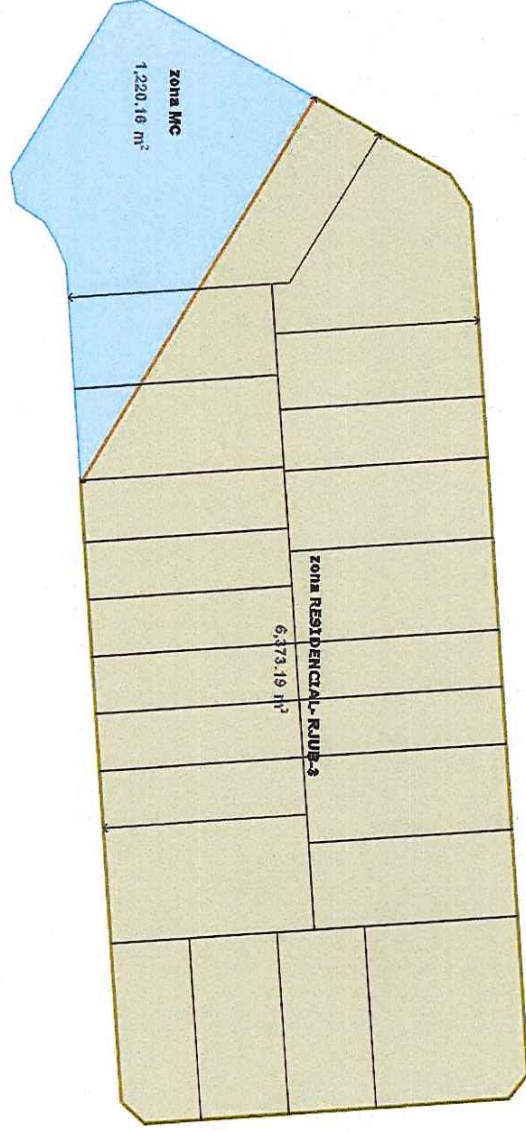
- **Ámbito**

manzana situada entre las calles Elisa López, Pelayo I y Carretera de Daimiel. Manzana 26752 de catastro.

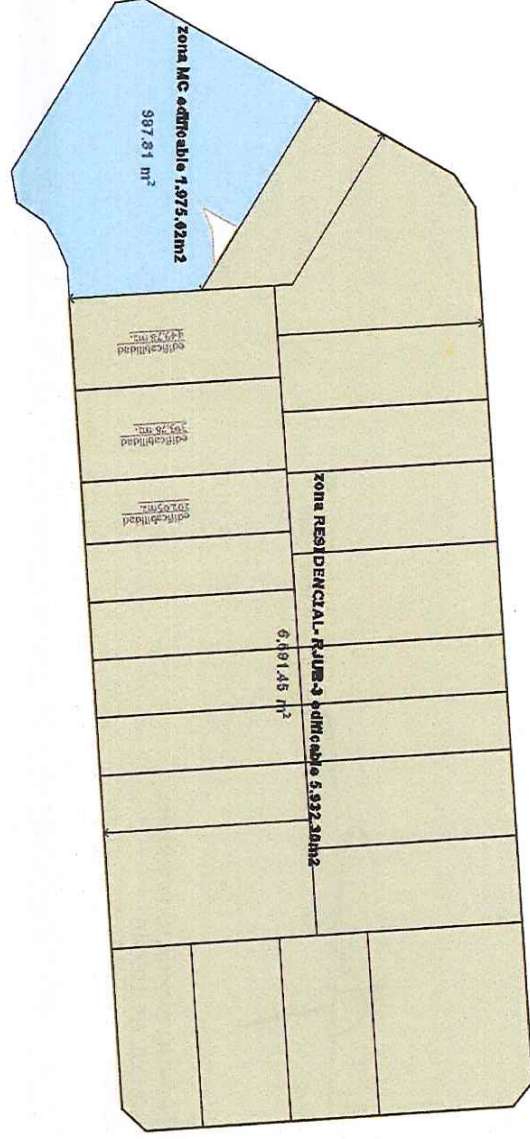


- Finalidad
- Aclarar la ordenación de las parcelas descritas.
- Alcance

Situación Original.



Situación Propuesta.



Por todo ello, considero que queda suficientemente justificado y definido el Estudio de Detalle Propuesto en fecha 11 de Mayo de 2.024



GERARDO APARICIO PORRERO
ARQ.COL N° 10.646
COACM

Gerardo A.P

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 26/52		PROYECTISTA: D. Gerardo Aparicio Porro Arquitecto Colegiado 10.646 COACH		PROYECTOR: EUSA PLATA LOPEZ	
SITUACIÓN: Manzana 26/52 DE BOLAÑOS DE CALTRAVA, Ciudad Real		GLOBALISTAS: estudio de arquitectura C/ Almagro, 32 13260 de Boleños de Caltrava en Ciudad Real info@globalistas.es		PLANOS: Proyecto de Ejecución Expte.	
DEFINICIÓN DE PLANO:		PLANO DE SITUACIÓN:		PLANO DE SITUACIÓN:	
ESCALA		COMPROBADO		Gerardo Aparicio	
ID DE PLANO		E.01.1		E.01.1	



