

**ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICACIÓN DE RETRANQUEO**

Calle Pozuelo de Calatrava 3  
Bolaños de Calatrava, Ciudad Real

## INDICE

### MEMORIA

- 1 AGENTES
  - 1.1 Promotor
  - 1.2 Arquitecto
  - 1.3 Objeto
  
- 2 INFORMACIÓN PREVIA
  - 2.1 Antecedentes y Objeto del Estudio de Detalle
  - 2.2 Emplazamiento
  - 2.3 Entorno Físico y Morfología
  - 2.4 Solución Propuesta
  - 2.5 Normativa Urbanística
  
- 3 SOLUCIÓN ADOPTADA
  - 3.1 Justificación y Conveniencia
  - 3.2 Normativa Urbanística tras Estudio de Detalle
  
- 4 CONCLUSIÓN

### II PLANOS

**I MEMORIA**

## **1 AGENTES**

### **1.1 Promotor:**

El encargo del presente Estudio de Detalle lo realizan respectivamente, en su propio nombre y representación.

### **1.2. Arquitecto:**

Los autores del presente Estudio de Detalle son los arquitectos, , colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla la Mancha, Demarcación de Ciudad Real 5428 y , colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla la Mancha, Demarcación de Ciudad Real 11243 ambos con domicilio profesional en C/ Rastro de San Juan 13, 13270 Almagro (Ciudad Real).

### **1.3. Objeto:**

El Objeto del presente Estudio de Detalle es la modificación de la alineación establecida por la ordenanza relativa a la tipología edificatoria UNI, recogida en el POM de Bolaños de Calatrava y que es de aplicación en la parcela ubicada en la Calle Pozuelo de Calatrava.

## **2 INFORMACIÓN PREVIA**

### **2.1 Antecedentes y objeto del Estudio de Detalle:**

En Diciembre de 2019 se recibe por parte del promotor el encargo de la redacción del Proyecto de 1 Vivienda Unifamiliar, sita en Pozuelo de Calatrava de Bolaños (Ciudad Real). Conocedores de la normativa de aplicación en el solar objeto de proyecto, la propiedad expresa la necesidad de adosar la vivienda a la alineación oficial en toda su longitud, por lo que se hace necesaria la redacción del presente Estudio de Detalle, para la reordenación de los volúmenes dentro de la parcela.

### **2.2 Emplazamiento:**

En la actualidad, el solar donde se ubicará el inmueble de referencia se encuentra dentro del municipio de Bolaños, enclavado dentro del entramado urbano. Dicho solar tiene una forma rectangular irregular, dando fachada a la Calle Pozuelo de Calatrava y con referencia catastral . Dicha parcela se ubica dentro del Suelo Urbano Consolidado dentro del POM del Municipio de Bolaños de Calatrava. Las ordenanzas de aplicación son las referidas a la tipología UNI (Unifamiliar). El solar o tiene edificación existente.

### **2.3 Entorno Físico y Morfología:**

La edificación se sitúa dentro del entramado urbano y ubicada en una zona de expansión del municipio. Está dentro de una manzana con edificaciones recientes en algunas de las parcelas, con morfología y tipología propias del entorno. La parcela tiene una superficie total de 272,00 m<sup>2</sup> y su topografía es sensiblemente plana con ligera pendiente ascendiente hacia el fondo.

### **2.4 Solución Propuesta:**

Por parte de la propiedad, se recibe el encargo de la ejecución de una vivienda unifamiliar de una sola planta y cuya fachada principal se alinee en toda su longitud a la alineación oficial. Parte de dicha fachada servirá de

acceso a cochera, dando también ventilación e iluminación a la pieza de sala de estar de la vivienda.

## 2.5 Normativa Urbanística:

En la parcela afectada es de aplicación las ordenanzas correspondientes a la tipología UNI (Unifamiliar) incluidas en el POM del Municipio de Bolaños de Calatrava. Con las siguientes especificaciones:

<b>Uso Característico:</b>		<i>Residencial Unifamiliar</i>
<b>Tipología:</b>		<i>Edificación Adosada</i>
<b>Superficie Mínima de Parcela:</b>		<i>250 m<sup>2</sup></i>
<b>Frente Mínimo de Parcela:</b>		<i>10 m</i>
<b>Número de Plantas sobre rasante:</b>		<i>Baja + 1 + Bajo cubierta</i>
<b>Altura Máxima:</b>		<i>7 metros</i>
<b>Edificabilidad:</b>		<i>1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></i>
<b>Ocupación Máxima:</b>		<i>80%</i>
<b>Retranqueo:</b>	<b>Lindero Frontal</b>	<i><u>3 metros (excepto Cochera)</u></i>
	<b>Linderos Laterales</b>	<i>0 metros</i>
	<b>Lindero Posterior</b>	<i>3 metros</i>

Por el presente Estudio de Detalle se pretende modificar la alineación frontal de la fachada, ya que la propuesta desarrollada en el correspondiente Proyecto de Ejecución recoge el adosamiento e toda la edificación a la alineación oficial, y no solo de la pieza destinada a la cochera como se establece en la ordenanza de aplicación.

El resto de parámetros, edificabilidad, ocupación, alturas y resto de retranqueos, no se ven afectados, por lo que será de aplicación lo establecido en las ordenanzas correspondientes.

## 3 SOLUCIÓN ADOPTADA

### 3.1 Justificación y Conveniencia.

Con la redacción del presente Estudio de Detalle, se pretende la reorganización de la volumetría en la parcela ubicada en la Calle Pozuelo de Calatrava 3 de Bolaños, sin que ello suponga cambio en el resto de parámetros de la normativa como pueden ser edificabilidad, ocupación y/o altura máxima. Por parte de la propiedad se pretende alinear toda la edificación a la fachada principal, eliminando el retranqueo de 3 metros que especifica la normativa de aplicación. Dado que el Proyecto de Redacción de la Vivienda Unifamiliar está en fase de redacción, se adjuntará volumetría definitiva de dicha edificación. Con la presente documentación, se pretende dar respuesta a la necesidad establecida por la propiedad, así como ajustar la alineación a gran número de edificaciones existentes en la calle.

### 3.2 Normativa Urbanística tras Estudio de Detalle:

<b>Uso Característico:</b>		<i>Residencial Unifamiliar</i>
<b>Tipología:</b>		<i>Edificación Adosada</i>
<b>Superficie Mínima de Parcela:</b>		<i>250 m<sup>2</sup></i>
<b>Frente Mínimo de Parcela:</b>		<i>10 m</i>
<b>Número de Plantas sobre rasante:</b>		<i>Baja + 1 + Bajo cubierta</i>
<b>Altura Máxima:</b>		<i>7 metros</i>
<b>Edificabilidad:</b>		<i>1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></i>
<b>Ocupación Máxima:</b>		<i>80%</i>
<b>Retranqueo:</b>	<b>Lindero Frontal</b>	<i><u>0 metros</u></i>
	<b>Linderos Laterales</b>	<i>0 metros</i>
	<b>Lindero Posterior</b>	<i>3 metros</i>

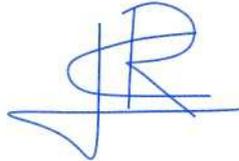
#### 4 CONCLUSIÓN

A juicio del técnico redactor del presente Estudio de Detalle, las modificaciones establecidas en dicho documento no alteran de manera significativa la morfología edificatoria de la zona, así como lo establecido en el Plan de Ordenación Municipal (POM) de Bolaños de Calatrava.

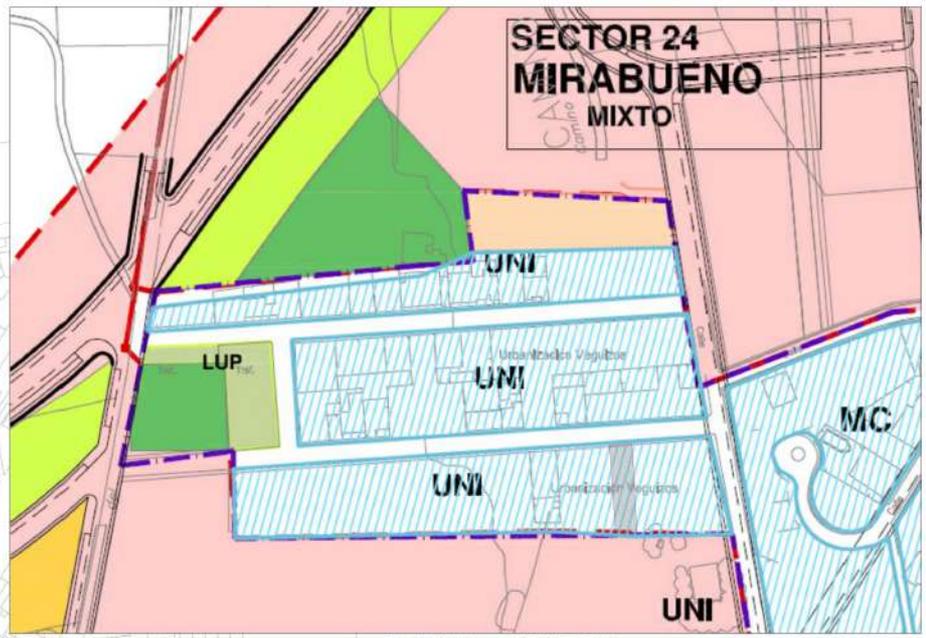
Con todo lo establecido, se requiere de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava, la aprobación del presente documento para la integración de la modificación en el Proyecto de Ejecución que se encuentra actualmente en fase de redacción.

Ciudad Real, Marzo de 2020

Los Arquitectos,



## II PLANOS



ESCALA 1:1000 ORDENANZA POM

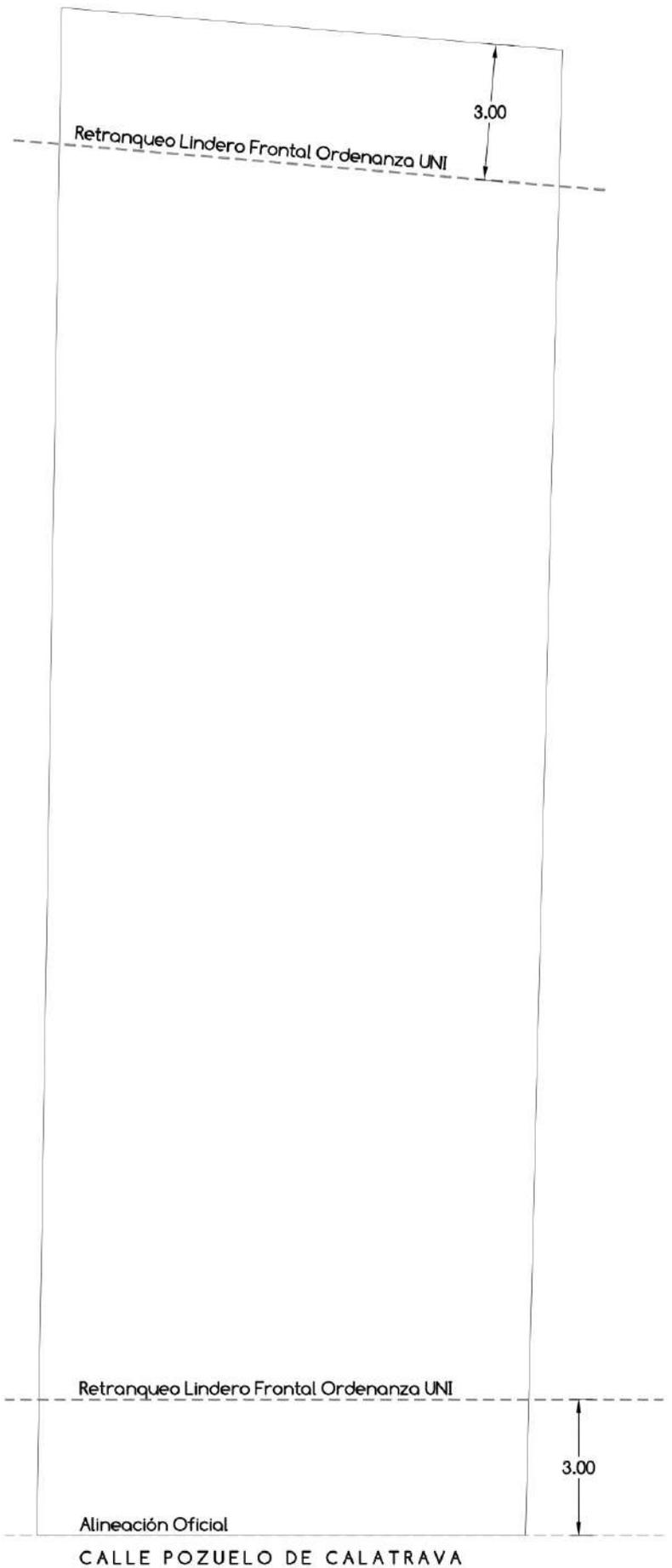
<b>Uso Característico:</b>	Residencial Unifamiliar
<b>Tipología:</b>	Edificación Adosada
<b>Superficie Mínima de Parcela:</b>	250 m <sup>2</sup>
<b>Frete Mínimo de Parcela:</b>	10 m
<b>Número de Plantas sobre rasante:</b>	Baja + 1 + Bajo cubierta
<b>Altura Máxima:</b>	7 metros
<b>Edificabilidad:</b>	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Ocupación Máxima:</b>	80%
<b>Retranqueo:</b>	Lindero Frontal: 3 metros (excepto Cochera)
	Lindero Laterales: 0 metros
	Lindero Posterior: 3 metros

ESCALA 1:1500 SITUACIÓN

REF. CATASTRAL: 2578515VJ4027N0001OG

ESTUDIO DE DETALLE

Situación: Calle Pasvele de Calatrava 3, Bolatos, Ciudad Real		Plano		= varios	
		Situación y Normativa		nº plano ED01	
Proyecto: Arquitectos		[Firma]		MAR 2020	
[Logo]		[Logo]		[Logo]	
C/ Baños de San Juan 47-13, Almagro		[Logo]		[Logo]	



Uso Característico:	Residencial Unifamiliar
Tipología:	Edificación Adosada
Superficie Mínima de Parcela:	250 m <sup>2</sup>
Frente Mínimo de Parcela:	10 m
Número de Plantas sobre rasante:	Baja + 1 + Bajo cubierta
Altura Máxima:	7 metros
Edificabilidad:	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación Máxima:	80%
Retranqueo:	Lindero Frontal 3 metros (excepto Cochera)
	Linderos Laterales 0 metros
	Lindero Posterior 3 metros

ESTUDIO DE DETALLE

Situación: Calle Pozuelo de Calatrava 3, Bolaños. Ciudad Real

Plano  
Alineación Ordenanza UNI

e 1:100

Promotor:

nº plano ED02



Arquitectos

col. 5428 COACM

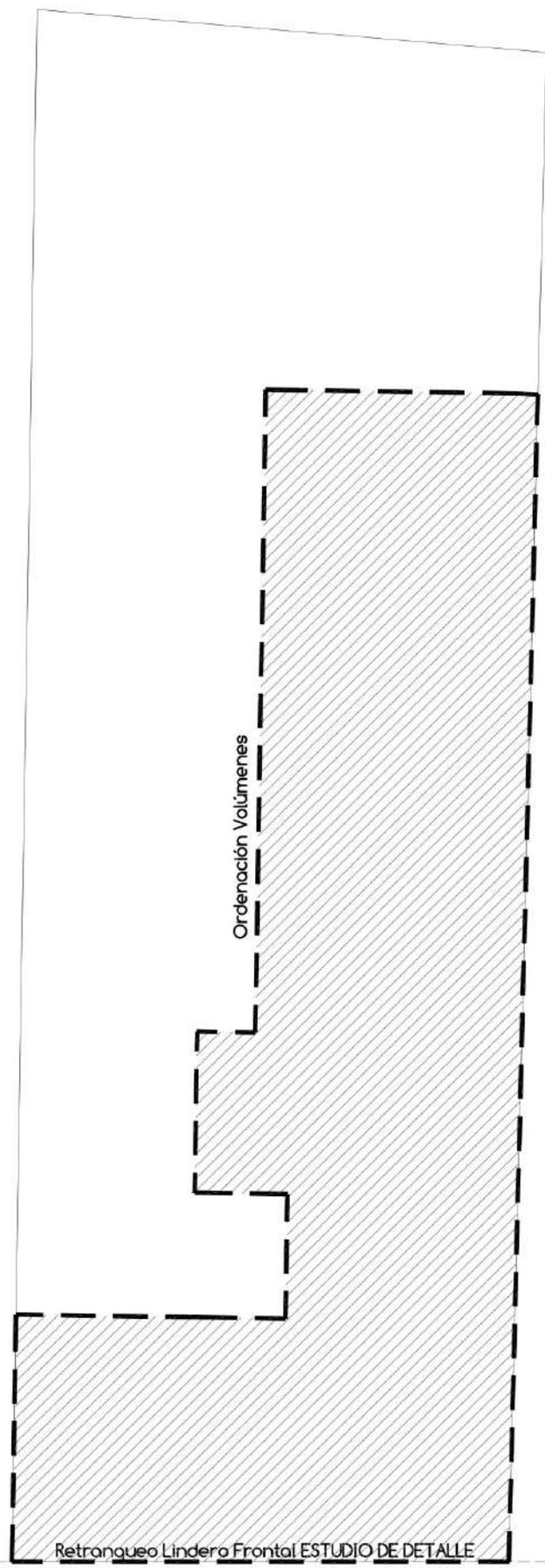
col. 11243 COACM

C/ Rastro de San Juan nº 13, Almagro

info@tallerdeencaje.es

www.tallerdeencaje.es

MAR 2020

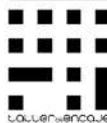


<b>Uso Característico:</b>	Residencial Unifamiliar
<b>Tipología:</b>	Edificación Adosada
<b>Superficie Mínima de Parcela:</b>	250 m <sup>2</sup>
<b>Fronte Mínimo de Parcela:</b>	10 m
<b>Número de Plantas sobre rasante:</b>	Baja + 1 + Bajo cubierta
<b>Altura Máxima:</b>	7 metros
<b>Edificabilidad:</b>	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Ocupación Máxima:</b>	80%
<b>Retranqueo:</b>	Lindero Frontal 0 metros
	Linderos Laterales 0 metros
	Lindero Posterior 3 metros

Retranqueo Lindero Frontal ESTUDIO DE DETALLE

CALLE POZUELO DE CALATRAVA

ESTUDIO DE DETALLE

Situación: Calle Pozuelo de Calatrava 3, Bolaños. Ciudad Real	Plano Alineación Propuesta y Ordenación de Volúmenes	e 1:100
Promotor:		nº plano ED03
	<b>Arquitectos</b> col. 5428 COACM  col. 11243 COACM 	 <b>MAR 2020</b>
C/ Rastro de San Juan nº 13, Almagro    info@tallerdeencaje.es    www.tallerdeencaje.es		