

**ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICACIÓN DE
RETRANQUEO**

SITUACIÓN: CTRA. DE DAIMIEL C/V VEGUIZOS

LOCALIDAD: BOLAÑOS DE CVA. (CIUDAD REAL)

PROMOTOR: MAQUINARIA Y RIEGOS GARCÍA HERMANOS S.L.

19290

ÁNGEL NARANJO ARANDA _____ **ARQUITECTO**
COLEGIADO

ÍNDICE

I MEMORIA

1	ENCARGO Y OBJETO DEL PROYECTO	1
2	ESTADO ACTUAL Y NORMATIVA	1
	2.1 Situación	
	2.2 Superficie y topografía	
	2.3 Estado actual y ampliación proyectada	
	2.4 Zonificación	
3	SOLUCIÓN ADOPTADA	4
	3.1 Descripción	
	3.2 Justificación	
4	CONCLUSIÓN	4

II PLANOS

1	SITUACIÓN Y NORMATIVA
2	ALINEACIÓN ACTUAL
3	ALINEACIÓN Y OCUPACIÓN PROPUESTAS
4	ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

MEMORIA

1 ENCARGO Y OBJETO DEL MISMO.

La empresa Maquinaria y Riegos García Hermanos S.L. con C.I.F. número _____ y con domicilio en carretera de Daimiel sin número de la población de Bolaños de Calatrava, Ciudad Real, encarga la redacción del Estudio de Detalle al Arquitecto d. Ángel Naranjo Aranda, colegiado núm. _____ del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla - La Mancha.

El objeto del presente Estudio de Detalle es la modificación de la alineación establecida para la edificación en un tramo de la calle Veguizos, coincidente con la parcela sita en carretera de Daimiel c/v calle Veguizos.

2 ESTADO ACTUAL Y NORMATIVA

2.1 SITUACIÓN

La parcela es de forma trapezoidal y se encuentra en suelo urbano en la carretera de Daimiel c/v a calle Veguizos, está formada por la finca catastral con referencia 2475402VJ4027N0001MG. Se incluye dentro de la manzana delimitada por las calles Veguizos, Salobral, carretera de Daimiel y camino del Condado. La forma y superficie quedan definidas en planos.

El terreno afectado forma parte del Suelo Urbano Consolidado de la localidad de Bolaños de Calatrava, dentro del Plan de Ordenación Municipal (POM) con calificación en su mayor parte como MC (Manzana Cerrada) y en una franja de unos 30 metros a lo largo de carretera de Daimiel como RI (Residencial Intensiva). Se encuentra ocupado por una construcción destinada a uso industrial, por lo que según la Condición Transitoria establecida dentro de la Ordenanza Zonal Manzana Cerrada y también de la Ordenanza Zonal

Residencial Intensiva, las condiciones de urbanización y edificación serán las de Ordenanza Industrial.

2.2 SUPERFICIE Y TOPOGRAFÍA.

La superficie total de la parcela es de 5137 metros cuadrados, de los que 3715 metros cuadrados están dentro de la ordenanza Manzana Cerrada y los 1422 metros cuadrados restantes dentro de la ordenanza Residencial Intensiva.

La superficie de la manzana en que se incluye es de unos 19398 metros cuadrados. La topografía es prácticamente horizontal.

2.3 ESTADO ACTUAL Y AMPLIACIÓN PROYECTADA

La manzana está compuesta por diez parcelas de las que cuatro se encuentran sin edificar y de las seis restantes una de ellas está ocupada por una vivienda de construcción reciente y cinco por naves y construcciones de uso industrial.

La parcela afectada por el presente estudio de detalle se encuentra ocupada por una construcción de naves industriales con zona de oficinas junto a la carretera de Daimiel. La zona de naves, con una superficie construida de 2668 metros cuadrados, se encuentra adosada en gran parte a la fachada de calle Veguizos y parcialmente a los linderos en el fondo. La zona de oficinas, con una superficie construida de 466 metros cuadrados, presenta retranqueo de 3,30 metros a carretera de Daimiel. Las naves se distribuyen en planta baja con una altura máxima de unos 5,50 metros y las oficinas en dos plantas con una altura de unos 6,90 metros. La ocupación actual de la parcela es del 56,47%.

En una de las parcelas de la manzana se encuentra construida una vivienda. El resto de construcciones están compuestas por naves industriales adosadas todas a linderos y todas excepto una a fachada.

En la parcela afectada se ha proyectado una ampliación con dos nuevas naves en planta baja con una superficie total de 1203,54 metros cuadrados que

ocupan parte de la superficie libre de parcela, una de ellas en fachada de calle Veguizos y la otra en el interior de la parcela, ambas adosadas a linderos. Para esta ampliación se ha redactado proyecto técnico por parte del ingeniero técnico industrial d.

2.4 ZONIFICACIÓN

La parcela afectada se encuentra dentro de las manzanas identificadas con los números 034 y 035 del POM, dentro de la zona de ordenación urbanística 2 (ensanche), la primera de estas manzanas con ordenanza aplicable RI (Ordenanza Residencial Intensiva) y la segunda de ellas con ordenanza aplicable MC (Ordenanza Manzana Cerrada)

Como se ha detallado anteriormente las condiciones de urbanización y edificación son las de Ordenanza Industrial, por lo que se resumen en el siguiente cuadro los parámetros urbanísticos establecidos para la ordenanza IND:

Ordenanza Zonal Industrial IND		
USOS	Global	Industrial y de almacenaje
Parcela mínima y frente mínimo		500 m ² y 10 m
Ocupación máxima		80 %
Altura máxima edificable		2 Plantas / 12 m
Edificabilidad máxima		1,0 m ² / m ²
Retranqueo a linderos		3 m a lindero frontal 3 m al resto de linderos

La edificación podrá adosarse a los linderos laterales cuando exista acuerdo entre los propietarios o la edificación colindante sea medianera.

Dado que con el presente estudio de detalle sólo se pretende variar el retranqueo establecido para la edificación existente y la proyectada, tanto la parcela afectada como las del entorno mantienen la misma calificación así como los límites de edificabilidad, ocupación y alturas establecidos en el vigente POM.

3 SOLUCIÓN ADOPTADA

3.1 DESCRIPCIÓN

El presente Estudio de Detalle, trata fundamentalmente de establecer la alineación a fachada y linderos de la edificación existente y futura ampliación en la parcela afectada, adelantando la construcción a línea de fachada en calle Veguizos y adosando parcialmente a los linderos.

Tras la ejecución de la ampliación proyectada las alturas máximas de la edificación no variarán, la edificabilidad pasará a ser de 0,84 m²/m² y la ocupación será del 79,90%, por lo que se cumplirán con los parámetros urbanísticos establecidos por la ordenanza y no se alcanzará el aprovechamiento límite.

Dado que la ampliación proyectada se encuentra con proyecto ya redactado las alineaciones planteadas en el presente estudio de detalle se ajustan a las establecidas en el proyecto de edificación para la ampliación.

3.2 JUSTIFICACIÓN

Con esta modificación en el retranqueo se pretende la integración de la edificación actual y la futura ampliación con el entorno y características de las construcciones en las parcelas de la manzana, dado que la condición del retranqueo a fachada y linderos no se respeta en las construcciones existentes.

4 CONCLUSIÓN

A juicio del técnico redactor del presente Estudio de Detalle, la realización de la ordenación proyectada en este no afecta al esquema general previsto en el POM de la localidad de Bolaños de Calatrava.

Teniendo en cuenta las consideraciones expuestas, se somete el presente expediente al examen de la Excm. Corporación Municipal para que, previos los trámites reglamentarios, acordare, si lo estima procedente su

aprobación definitiva. No obstante, el técnico redactor queda a disposición para cuantas correcciones se estimen oportunas.

Ciudad Real, noviembre de 2019

El Arquitecto:

Firmado digitalmente
por NARANJO ARANDA
ANGEL -
Fecha: 2019.11.25
09:16:01 +01'00'

Fdo. Ángel Naranjo Aranda

La Propiedad:

Maquinaria y Riegos García
Hermanos S.L.

PLANOS



CONDICIÓN TRANSITORIA PARA USO INDUSTRIAL CENTRO DE ORDENANZA R3 Y MC (P10, B3)	
SUPERFICIE MÍNIMA	500 m ²
FRENTE MÍNIMO	10,00 m
EDIFICABILIDAD	1,00 m ²
NÚMERO DE PLANTAS (h)	2 (12 m)
OCCUPACIÓN MÁXIMA	80% (parcela)
RETANQUEOS	Lindero frontal: 3,00 m Resto de linderos: 3,00 m

ANGEL NARANJO ARANDA ARQUITECTO

ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICACIÓN DE RETANQUEO

PROPIEDAD	ARQUITECTO	SITUACIÓN	LOCALIDAD
MAQUINARIA Y RIEGOS GARCIA HERMANOS. S.L.	ANGEL NARANJO ARANDA	CITRA DANIEL c/v CALLE VEZOZOS	BOLANOS DE CVA. CIUDAD REAL
		REFERENCIA	FECHA
		19290	OCTUBRE 2019
		ESCALA	PLANO NUM.
		1/2000	01/04



INDICADORES (m2)	
SUPERFICIE SOLAR	5.137 m ²
EDIFICABILIDAD	5.137 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	3.134 m ²
NÚMERO DE PLANTAS (h)	2 (max. 6,90 m)
Ocupación MÁXIMA	4.109,60 m ²
SUPERFICIE OCUPADA	2.901 m ²
RETRANQUEOS	3,30m en Ctra. Daimiel
	No existen a linderos

ANGEL NARANJO ARANDA ARQUITECTO

ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICACIÓN DE RETRANQUEO

PROPIEDAD		SITUACIÓN		LOCALIDAD
MAQUINARIA Y RIEGOS GARCIA HERMANOS. S.L.		CTRA DAIMIEL c/v CALLE VEGUIZOS		BOLANOS DE CVA. CIUDAD REAL
ANGEL NARANJO ARANDA		REFERENCIA	FECHA	
		19290	OCTUBRE 2019	
		ESCALA	PLANO NÚM.	
		1/1000	02/04	
ALINEACIÓN ACTUAL				



ESTADO ACTUAL



ESTADO FINAL

ANGEL NARANJO ARANDA
ARQUITECTO

ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICACIÓN DE RETRANQUEO

SITUACIÓN
CTRA DAMEL c/v CALLE VEGUIZOS

LOCALIDAD
BOLANOS DE CVA

CUADRA REAL

REFERENCIA
19290

FECHA

OCTUBRE 2019

PROPIEDAD
MAQUINARIA Y RIEGOS
GARCIA HERMANOS. S.L.

APROBACIÓN

ANGEL NARANJO ARANDA

ORDENACIÓN DE VOLUMENES

ESCALA
1/1000

PLANO NUM
04/04



INDUSTRIAL (IND)	
SUPERFICIE SOLAR	5.137 m ²
EDIFICABILIDAD	5.137 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	4.337,54 m ²
NÚMERO DE PLANTAS (h)	2 (max. 6,90 m)
OCUPACIÓN MÁXIMA	4.109,60 m ²
SUPERFICIE OCUPADA EXISTENTE	2.901 m ²
SUPERFICIE OCUPADA FINAL	4.104,54 m ²
RETRANQUEOS	3,30m en Ctra. Daimiel
	No existen a linderos

ANGEL NARANJO ARANDA
ARQUITECTO

ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICACIÓN DE RETRANQUEO

PROPIEDAD		ARQUITECTO		SITUACIÓN		LOCALIDAD	
MAQUINARIA Y RIEGOS GARCÍA HERMANOS, S.L.		J. ANGE L NARANJO ARANDA		C/TRA DAIMIEL c/v CALLE VEGUIZOS		BOLAÑOS DE CVA. CIUDAD REAL	
				ALINEACIÓN Y OCUPACIÓN PROPUESTAS		REFERENCIA	
						19290	
						FECHA	
						OCTUBRE 2019	
						PLANO NUM.	
						03/04	
						ESCALA	
						1/1000	