

ESTUDIO DE DETALLE

“MODIFICACION DE ALINEACIONES”

c/ Villanueva de San Carlos núm. 15 de Bolaños de Calatrava”

INDICE

01.- AGENTES Y OBJETO DEL ENCARGO.

02.- DESCRIPCION DE LA PARCELA Y SU ENTORNO.

03.- NORMATIVA URBANISTICA.

04.- SOLUCION ADOPTADA.

05.- CONSIDERACION FINAL.

ANEXO PLANOS

01.- Situación

02.- Emplazamiento: estado actual y alineaciones.

03.- Comparativa de alineaciones.

ESTUDIO DE DETALLE DE MODIFICACION DE ALINEACIONES EN LA CALLE VILLANUEVA DE SAN CARLOS Nº15 DE BOLAÑOS DE CALATRAVA (C. REAL).- Promotor/a: D. Carlos Naranjo Calzado

01.- AGENTES Y OBJETO DEL ENCARGO.

Promotor/a:

Arquitecto:

Objeto del encargo:

Doy cumplimiento al encargo que me ha sido formulado por don Carlos Naranjo Calzado, de redacción de **Estudio de Detalle** cuyo objeto es la modificación de la alineación establecida para la edificación en un tramo de la calle Villanueva de San Carlos, coincidente con la parcela sita en el número 15 de dicha calle.



Fotografía 1: parcela núms. 15, 17 y 19 c/Villanueva de San Carlos (fuente Google).

02.- DESCRIPCION DE LA PARCELA Y SU ENTORNO.

La parcela es de forma rectangular y se encuentra en suelo urbano en la calle Villanueva de San Carlos núm. 15. La referencia catastral es 2578108VJ4027N0001EG (parcela nº 17 según SE Catastro).

La superficie de la parcela es de 226,45 m² según medición realizada in situ (239m² en SE Catastro).

La parcela se incluye dentro de la manzana delimitada por las calles Villanueva de San Carlos (al norte), Toledo (al este), Pozuelo de Calatrava (al sur) y Villar del Pozo (al oeste). Según el POM actual (plano OE-3.1), la superficie de esta manzana es de 6454 m². La topografía es horizontal.

Esta manzana está compuesta por veintiocho parcelas. De éstas, diecisiete se encuentran edificadas, cuatro están edificadas "parcialmente" (construcciones secundarias o auxiliares) y únicamente siete parcelas se encuentran libres (sin edificar). En concreto, la parcela nº 15 se encuentra sin edificar.

A su vez, esta manzana forma parte del antiguo Sector RJUB-1 de Bolaños de Calatrava, organizado por las mencionadas calles Villanueva de San Carlos, Toledo, Pozuelo de Calatrava y Villar del Pozo. De las parcelas con fachada a estas calles (71uds), únicamente 13uds se encuentran sin edificar.

La parcela nº 15 linda:

- Norte (al frente), con la calle Villanueva de San Carlos.
- Sur (fondo según se entra), con las fincas de referencias catastrales 2578120VJ4027N0001AG (fondo-izquierda), 2578122VJ4027N0001YG (fondo), y 2578123VJ4027N0001GG (fondo-derecha), todas con acceso desde la calle Pozuelo de Calatrava (núms. 8, 10 y 12).
- Este (izq. según se entra), con la vivienda nº 13 de la c/ Villanueva de San Carlos (ref. catastral 2578110VJ4027N0001JG).
- Oeste (dra. según se entra), con la parcela nº 17 (se encuentra sin edificar) de la c/ Villanueva de San Carlos (ref. catastral 2578107VJ4027N0001JG).

03.- NORMATIVA URBANISTICA.

La parcela afectada forma parte del Suelo Urbano Consolidado de la localidad de Bolaños de Calatrava, dentro del antiguo Sector RJUB-1.

Las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial que desarrolló dicho sector RJUB-1 establecían en general una separación a linderos a espacios públicos. Igualmente ocurre con el POM vigente en la actualidad (año 2017).

A continuación se realiza una comparativa de ambas Normativas:

planeamiento		
	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
	Plan Parcial	POM 2017
Ambito de aplicación	RJUB-1	UNI2: ensanche, residencial
Tipología	Unifamiliar aislada, agrupada o en fila.	Unif. grado 1: "exenta". Unif. grado 2: "adosada, pareada".
Compatibilidad y localización de los usos	Característico (unifamiliar) con edificación auxiliar (garaje/almacén) sin computar edificabilidad	Uso principal: residencial unifamiliar. Uso compatibles: los pormenorizados de la edificación residencial unifamiliar
Superficie de parcela	≥150m ² edificación agrupada ≥250m ² edificación aislada	Grado 2: ≥150m ² (adosada/pareada) Grado 1: ≥250m ² (exenta)
Fachada		Grado 2: ≥6m (adosada/pareada) Grado 1: 10m (exenta)
Chaflán	No procede	No procede
Ocupación	75%	60%
Coeficiente Edificabilidad	0,7m ² /m ²	1,2m ² /m ²
Condiciones de altura	2 plantas	Dos (B ^a +1) + B ^o cub
Altura edificación	7,00 m	7,00 m+4,00 (cumbreira)
Sótanos		Sí (100% parcela)
Retranqueos vías / linderos	2m a alineación de c/ 2m a linderos en edificación aislada	3m a alineación de c/ (0m en cocheras l=3,5m) 3m a testero 3m a linderos lats en edif exenta
Fondo Máximo		100%(cumpliendo resto de condiciones de aprovechamiento)
Vuelo máximo		No se establece
Patios	D _{mín} =3,00 m.l. (hab.vivideras)	D _{mín} =3,00 m.l. (hab.vivideras)
Plazas aparcamiento		1ud/viv ó 1ud/200m ² (ó fracción) uso viv

Si bien, en las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial que desarrolló el Sector, se establece una separación mínima de 2,00m de linderos a espacios públicos, que el POM vigente aumenta a 3,00m (aplicables también al testero), como se indica en la tabla anterior, **la mayor parte de las construcciones existentes en la manzana, así como en el resto del sector, se encuentran adosadas total o parcialmente a línea de fachada y testeros (incluso existen voladizos en fachada)**, como puede comprobarse en la fotografía adjunta (fotografía 2) y en el plano de estado actual.



Fotografía 2: foto aérea RJB-1 (fuente Google).

04.- SOLUCION ADOPTADA.

La solución adoptada, propuesta para la parcela sita en la calle Villanueva de San Carlos núm. 15, consiste en establecer la alineación a testero y a fachada de la futura edificación, llevándola hasta el testero (excepto la parte correspondiente de patio posterior) y adelantando hasta la alineación oficial la parte de construcción destinada a salón de la vivienda (4,70m), configurando el resto de la fachada a la calle como porche (porche de acceso y porche para cochera) con un fondo mínimo de 2 metros; porche que se cerraría con elementos tipo cancela o similar. En resumen, adoptar y adaptar la “solución generalizada” existente en el entorno, con unas características morfológicas y urbanísticas similares.

Con esta modificación de alineaciones propuesta se pretende la integración de la futura edificación con el entorno, dado que la condición de retranqueos a fachada (y testeros) no se cumple en la mayor parte de las construcciones existentes (tampoco se “cumple” en los cerramientos de los solares existentes, puesto que los muros de cerramiento de éstos se encuentran edificados sobre la alineación oficial). Dado que la construcción que se pretende ejecutar se encuentra definida con la propiedad, la alineación planteada en el presente estudio de detalle se ajusta a las condiciones del proyecto de edificación que se está redactando.

La Normativa aplicable propuesta (comparada con el antiguo Plan Parcial y con el POM) sería la siguiente:

	planeamiento		propuesta
	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
	Plan Parcial	POM 2017	Estudio Detalle
Ambito de aplicación	RJUB-1	UNI2: ensanche, residencial	UNI2: ensanche, residencial
Tipología	Unifamiliar aislada, agrupada o en fila.	Unif. grado 1: "exenta". Unif. grado 2: "adosada, pareada".	Unifamiliar grado 2: "adosada".
Compatibilidad y localización de los usos	Característico (unifamiliar) con edificación auxiliar (garaje/almacén) sin computar edificabilidad	Uso principal: residencial unifamiliar. Uso compatibles: los pormenorizados de la edificación residencial unifamiliar	Uso principal: residencial unifamiliar. Uso compatibles: los pormenorizados de la edificación residencial unifamiliar

Superficie de parcela	≥150m2 edificación agrupada ≥250m2 edificación aislada	Grado 2: ≥150m2 (adosada/pareada) Grado 1: ≥250m2 (exenta)	Grado 2: ≥150m2
Fachada		Grado 2: ≥6m (adosada/pareada) Grado 1: 10m (exenta)	Grado 2: ≥6m (adosada/pareada)
Chaflán	No procede	No procede	No procede

Ocupación	75%	60%	75%
Coefficiente Edificabilidad	0,7m2/m2	1,2m2/m2	1,2m2/m2
Condiciones de altura	2 plantas	Dos (B ^a +1) + B ^o cub	Dos (B ^a +1) + B ^o cub
Altura edificación	7,00 m	7,00 m+4,00 (cubrera)	7,00 m+4,00 (cubrera)
Sótanos		Sí (100% parcela)	Sí (100% parcela)
Retranqueos vías / linderos	2m a alineación de c/ 2m a linderos en edificación aislada	3m a alineación de c/ (0m en cocheras l=3,5m) 3m a lindero del fondo 3m a linderos lats en edific exenta	0,00m a alineación de c/ 0,00m a lindero del fondo en grado 2 (adosada/pareada)
Fondo Máximo		100%(cumpliendo resto de condiciones de aprovechamiento)	100%(cumpliendo resto de condiciones de aprovechamiento)
Vuelo máximo		No se establece	No se establece
Patios	Dmín=3,00 m.l. (hab.vivideras)	Dmín=3,00 m.l. (hab.vivideras)	Dmín=3,00 m.l. (hab.vivideras)
Plazas aparcamiento		1ud/viv ó 1ud/200m2 (ó fracción) uso viv	1ud/viv ó 1ud/200m2 (ó fracción) uso viv

Dado que con el presente estudio de detalle sólo se pretende variar puntualmente las alineaciones (retranqueos de fachada y testero), la parcela afectada (y las del entorno) mantiene la misma calificación, así como los límites de edificabilidad, alturas, fondo y demás parámetros establecidos en el vigente Plan de Ordenación Municipal.

05.- CONSIDERACION FINAL.

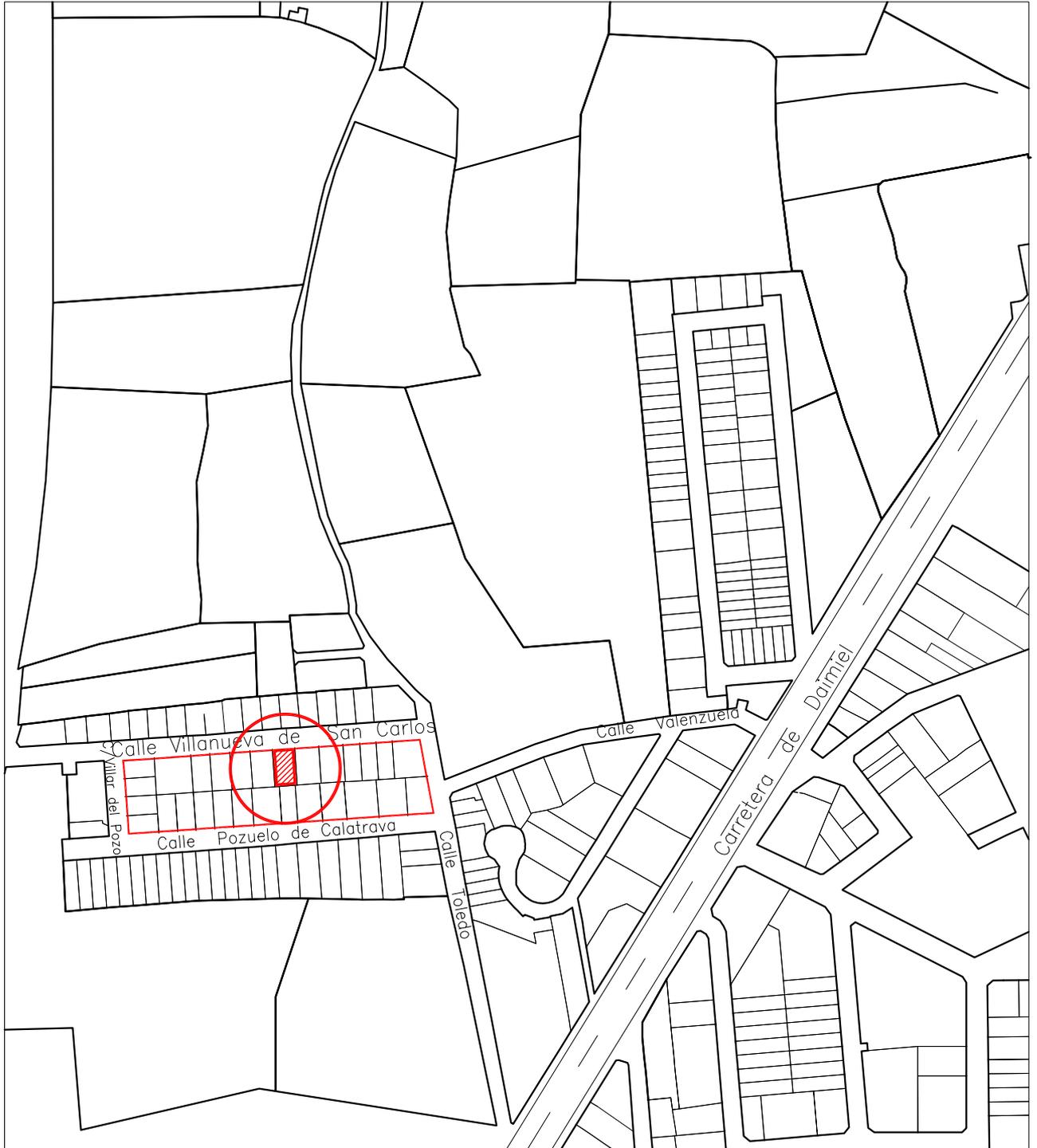
La ordenación proyectada en este Estudio de Detalle no afecta, a juicio del técnico que suscribe, al esquema general, planteamientos y condiciones establecidas en el Plan de Ordenación Municipal de la localidad de Bolaños de Calatrava, por lo que se somete el presente expediente al examen de la Excm. Corporación Municipal para que, previos los trámites reglamentarios, acordare, si lo estima procedente, su aprobación definitiva.

Y para que así conste, firmo el presente documento en Valdepeñas a veintiuno de Junio de dos mil veintiuno.

Fdo.: Carlos Garrido Santos.
Arquitecto.

Anexo planos

SITUACION



EL ARQUITECTO

ESTUDIO DE DETALLE DE MODIFICACION
DE ALINEACIONES EN C/ VILLANUEVA DE
SAN CARLOS N°15 DE BOLAÑOS DE CVA.

EL/LA PROMOTORA/A

FECHA 06-21

REF. N° 2021-5

PLANO 01

ESCALA 1 / 4000

SITUACION

D. CARLOS NARANJO CALZADO



- Alineación actual
- - - Alineación solares POM (retranqueos)
- Propuesta de alineación c/V. S. Carlos 15
- Límite de parcelas

EL ARQUITECTO	ESTUDIO DE DETALLE DE MODIFICACION DE ALINEACIONES EN C/ VILLANUEVA DE SAN CARLOS Nº15 DE BOLAÑOS DE CVA.	
EL/LA PROMOTOR/A	FECHA	06-21
	REF. Nº	2021-5
	PLANO	02
	ESCALA	1 / 500
D. CARLOS NARANJO CALZADO	EMPLAZAMIENTO: ESTADO ACTUAL, ALINEACIONES	

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto Carlos Garrido Santos. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

