

## PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE UEC. P.G.O.U. DE CIUDAD REAL

PUERTA DE TOLEDO, RONDA DE TOLEDO, CALLES SANTA BARBARA Y ALTAGRACIA.  
CIUDAD REAL

AGENTE URBANIZADOR  
ARQUITECTO

CONSTRUCCIONES CAHEC, S.L.  
RAFAEL HUMBERT FERNANDEZ

### ALTERNATIVA TECNICA. ORDENACION DETALLADA



DILIGENCIA.- Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Acuerdo del Pleno de fecha: 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023.



EL JEFE DE SERVICIO SECCIÓN DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA  
D. Ramón Sánchez-Valverde Cárnelo

## ALTERNATIVA TECNICA. ORDENACION DETALLADA

### INDICE

#### ORDENACION DETALLADA

##### 1.- ANTECEDENTES

- 1.1.- UNIDAD DE EJECUCION C (UEC) EN EL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL
- 1.2.- PROPIEDAD DEL SUELO
- 1.3.- SUPERFICIE DE UEC

##### 2.- EL AGENTE URBANIZADOR

##### 3.- LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO EN LA LEGISLACION URBANISTICA DE CASTILLA LA MANCHA

##### 4.- ORDENACION DETALLADA

- 4.1.- DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL
- 4.2.- PROPUESTA DE ORDENACION DETALLADA
  - 4.2.1.- Alineaciones de la UE
  - 4.2.2.- Número de plantas de la edificación
  - 4.2.3.- Huella ocupable por la edificación
  - 4.2.4.- Superficies resultantes
- 4.3.- NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACIÓN
- 4.4.- ALINEACIONES Y RASANTES

##### 5. PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION

#### PLANOS

- 01 SITUACION, EMPLAZAMIENTO Y REPORTAJE FOTOGRAFICO
- 02 DETERMINACIONES P.G.O.U. PARA UEC
- 03 NUMERO PLANTAS DE EDIFICIOS DEL ENTORNO Y PROPUESTA PARA UEC
- 04 ORDENACION P.G.O.U PARA UEC. PROPUESTA ORDENACION DETALLADA
- 05 ALINEACIONES Y RASANTES
- 06 PLANO TOPOGRAFICO

DILIGENCIA- Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Acuerdo del Pleno de fecha: 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023.



EL JEFE DE SERVICIO SECCIÓN DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA  
D.º. Ramon Sanchez-Valverde Carmelo

## ALTERNATIVA TECNICA. ORDENACION DETALLADA

### 1.- ANTECEDENTES

#### 1.1.- UNIDAD DE EJECUCION C (UEC) EN EL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL

La unidad de ejecución UEC está situada al norte del caso urbano entre rondas. Limita al norte y noreste con la Ronda de Toledo; al sur y sureste con la calle Santa Bárbara; al oeste con la calle Altagracia y al noroeste con la Puerta de Toledo.

El P.G.O.U. de Ciudad Real, aprobado definitivamente en el año 1.997, incluye la delimitación y parámetros urbanísticos de UEC, como unidad de ejecución del suelo urbano, con las siguientes determinaciones:

#### **Descripción**

*Unidad de ejecución que ocupa los terrenos que restan por desarrollarse en la parcela del antiguo Cuartel de la Misericordia.*

*Superficie de suelo 6.127 m2.*

*Edificabilidad máxima 15.317 m2t*

*Nº máximo viviendas 153 viv.*

*Area de reparto C*

#### **Reparto de aprovechamiento**

*Aprovechamiento Tipo 2,50000*

*Aprovechamiento patrimonializable 2,50000*

*Sistema de actuación Desarrollo del Convenio*

*Iniciativa Privada*

*Programación 2º Cuatrienio*

#### **Observaciones**

*Esta unidad tiene como objeto la reordenación y desarrollo de ésta parte del desaparecido Cuartel de la Misericordia.*

*\* Las tipologías y cesiones de viario serán según Estudio de Detalle*

*\* La tipología concreta vendrá definida por la edificabilidad acordada en el Convenio (2,5 m2/m2) así como por el número de plantas máximo y alineaciones oficiales reflejadas en la hoja correspondiente de la colección de planos nº 4 (Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales) Plano 757-10.*

El Ayuntamiento de Ciudad Real emitió el siguiente certificado, cedula urbanística, sobre los terrenos de UEC, que adjuntamos a continuación.

DILIGENCIA- Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Acuerdo del Pleno de fecha: 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023.



EL JEFE DE SERVICIO SECCIÓN DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA  
D. Ramón Sánchez-Valverde Cifraño

DON JULIÁN GÓMEZ-LOBO YANGUAS, TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

**CERTIFICO:**

Que por el Arquitecto Municipal, se ha emitido el siguiente informe:

"Vista la instancia presentada por D. Benito Fernando Payo Braojos, en representación del Ministerio de Defensa, en la que solicita certificación urbanística de la Parcela C, situada entre la calle Altagracia y la Ronda de Toledo, el técnico que suscribe informa lo siguiente:

**Clasificación del Suelo** (art. 2.1.1 y 2.1.2)

El solar se halla ubicado en Suelo Urbano, dentro de la Unidad de Ejecución UE-C. No tiene Programa de actuación Urbanizadora aprobado. Toda la ordenación urbanística se incorpora al PGOU 1997 según la modificación al planeamiento vigente en 1992 (BOP 29/05/1992)

**Área de reparto** (art. 3.3.2)

Área: C  
Aprovechamiento Tipo: 2'50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

**Uso Predominante**

Residencial.

**Usos Compatibles** (art. 2.2.2)

Residencial: V.P.O (en plantas de piso general)

- Dotacional:**
- Automóvil: 1. Garaje aparcamiento. (en plantas baja, somisótano y sótano) y 2. Talleres del automóvil (en planta baja)
  - Administrativo: 1. Centros oficiales, 2. Oficinas comerciales y bancos y 3. Servicios profesionales y técnicos (todos en planta de piso general)
  - Comercial: 1. Comercio de uso diario y especializado (en planta baja), 2. Autoservicios por secciones, galerías y centros comerciales (en planta baja y plantas de piso general), y 3 (en planta baja).
  - Establecimientos públicos, espectáculos y actividades deportivas: 1.1. Espectáculos públicos propiamente dichos y gimnasios en locales (en plantas de piso general), 3.1. Juegos de azar (en planta baja), 3.3. Otras actividades recreativas (en planta baja) y 4. Establecimientos públicos, entre ellos restaurantes, cafeterías, bares y similares. (en planta baja)
  - Enseñanza: 1. Guarderías (en planta baja y primera) y 2. Academias con menos de cincuenta alumnos (en planta de piso general).
  - Cultural: 1. bibliotecas y 2. Museos (todos en plantas de piso general).
  - Sanitario: 2. Clínicas y ambulatorios y 3. Centros de asistencia social (todos en planta de piso en general).
  - Hospedaje: 1. Hoteles, hostales, moteles, pensiones y 2. Residencias para estudiantes (todos en plantas de piso general).

1/2

AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL  
Urbanismo

- Religiosos: 1. Iglesias, conventos y anejos parroquiales (en plantas de piso general).  
Industrial:- Talleres (en planta baja).

**Alineaciones**

La definida en el plano 757-10 de "Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales".  
Se adjunta fotocopia del plano con el que se define la alineación del solar.

**Tipología edificatoria.**

- A ordenar mediante "Estudio de Detalle" según modificación (o instrumento de ordenación equivalente que corresponda según legislación vigente en el momento que se proponga su desarrollo)

Aprovechamiento máximo: 15.317'5 m<sup>2</sup>  
Ocupación máxima: 50 %

MC\*: con carácter orientativo, edificación manzana cerrada, con:  
Fondo máximo edificable: plano 4 de alineaciones y volúmenes.  
Nº de plantas: B+4

**Vuelos en fachada**

Estos solares están dentro del área de protección ambiental de la Puerta de Toledo, por lo que se prohíben cuerpos volados que abarquen totalmente la longitud de fachada. Sólo se permiten balcones de cincuenta (50) centímetros de vuelo máximo a partir de la alineación oficial. (art. 12.1.11)

La tramitación de licencias de obras en áreas de protección ambiental requerirá la autorización de la Consejería de Cultura. (art. 12.1.6)."

Y para que conste expido el presente certificado de orden y con el visto bueno del Concejal Delegado de Urbanismo, D. Alberto Lillo Salazar, en Ciudad Real, a 21 de febrero de 2017.

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO

EL TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO

2/2

DILIGENCIA- Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Acuerdo del Pleno de fecha: 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023.



EL JEFE DE SERVICIO SECCIÓN DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA  
D. Ramón Sánchez-Valverde Cernajo

## 1.2.- PROPIEDAD DEL SUELO

La mercantil **CONSTRUCCIONES CAHEC, S.L.**, con C.I.F. nº B-13044730 y domicilio en calle Ruiz Morote nº 5, 1º B de Ciudad Real, representado por Gregorio Caballero Heredia con D.N.I. nº 5.608.960-L, es la propietaria de la totalidad de los terrenos de UEC adquiridos por adjudicación de subasta pública y por escritura de compraventa otorgada por la notaria de

Ciudad Real, Dña. María Luisa García de Blas Valentín-Fernández, perteneciente al Ilustre Colegio de Castilla La Mancha, número de protocolo 243, de 1 de febrero de 2.022, al **Organismo Autónomo, Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa.**

Finca Registral nº 53371, CRV nº 13012000377161 del Registro de la Propiedad nº 1 de Ciudad Real, inscrita en el tomo 1683, libro 879, folio 126, alta 3.

Superficie Registral, 6.058 m<sup>2</sup>s. Que coincide con la superficie que consta en la escritura de compraventa.

Linderos actuales: Limita al norte y noreste con la Ronda de Toledo; al sur y sureste con la calle Santa Bárbara; al oeste con la calle Altagracia y al noroeste con la Puerta de Toledo.

La superficie real de la finca, una vez replanteada la delimitación de UEC sobre levantamiento topográfico asciende a 6.255,09 m<sup>2</sup>s.

### 1.3.- SUPERFICIE DE UEC

La empresa **ESTOPCAR CIUDAD REAL, S.L.**, ha realizado un levantamiento topográfico de UEC y su entorno limitado por el viario de borde, que adjuntamos en los planos.

La delimitación de UEC en la ficha del P.G.O.U. no ofrece unos datos precisos para su trazado. Sí parece claro que mantiene la prolongación de la alineación por la calle Altagracia y mantiene el ancho de acera por la Ronda de Toledo, que en el cruce con la calle Santa Bárbara asciende a 3,15 m.

En el ámbito de la Puerta de Toledo hemos trazado la delimitación de UEC por el borde de las edificaciones existentes.

La superficie real de UEC con la delimitación antes definida asciende a **6.255,09 m<sup>2</sup>s.**, que **tomaremos como superficie real ya que es la única que se puede replantear sobre el terreno.**

La superficie de UEC es diferente, como suele ser habitual, según los documentos que se consulte.

La superficie que figura en la ficha de UEC del P.G.O.U. de Ciudad, asciende a **6.127 m<sup>2</sup>s.**

La superficie registral de UEC, según consta para la finca registral nº 53375 con CRU nº 13012000377161, asciende a **6.058 m<sup>2</sup>s.**

La diferencia entre las superficies del P.G.O.U. y superficie registral con la real topográfica, se debe a que catastralmente el primer tramo de la calle Santa Bárbara desde la c/ Altagracia es más ancho que la realidad delimitada por el cerramiento existente, tanto en la esquina como en su interior.

Sobre la delimitación topográfica de UEC insertamos las tres zonas en que se divide:

1.- Ampliación de la calle Santa Bárbara que tendrá un perfil transversal de 15,00 m. de ancho en todo su trazado. La superficie en el interior de UEC asciende a **817,24 m<sup>2</sup>s.**

2.- Trazado del frente de edificación a la Puerta de Toledo.

Por la calle Altagracia, la esquina del frente de edificación será el punto de intersección de una circunferencia con radio 36,65 m. y centro en el del monumento Puerta de Toledo con la alineación de la calle Altagracia. Desde este punto y con un ángulo de 110 ° con la alineación de la calle Altagracia, trazamos la alineación del frente edificable, hasta que corte con la alineación de Ronda de Toledo

DILIGENCIA- Para hacer constar que este documento ha sido  
APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Acuerdo del Pleno de fecha:  
29 DE SEPTIEMBRE DE 2023.



EL JEFE DE SERVICIO SECCIÓN DE  
EJECUCIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA  
D. Ramón Sánchez-Valverde Cárnelo

La zona edificable, limitada por el frente de edificación a Puerta de Toledo, las alineaciones por la Ronda de Toledo y Altagracia, y la alineación de la calle Santa Bárbara, con la ampliación de la calle, tiene una superficie de **5.062,23 m2s.**

3.- El suelo, en el frente a la Puerta de Toledo, no ocupable por la edificación que se incorpora al espacio libre existente, tiene una superficie de **375,62 m2s.**

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido  
APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Acuerdo del Pleno de fecha:  
29 DE SEPTIEMBRE DE 2023.



EL JEFE DE SERVICIO SECCIÓN DE  
EJECUCIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA  
Dño. Ramón Sánchez-Valverde Carmelo

FIRMADO



MINISTERIO DE DEFENSA

SECRETARÍA DE ESTADO DE DEFENSA

INSTITUTO DE VIVIENDA, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE LA DEFENSA

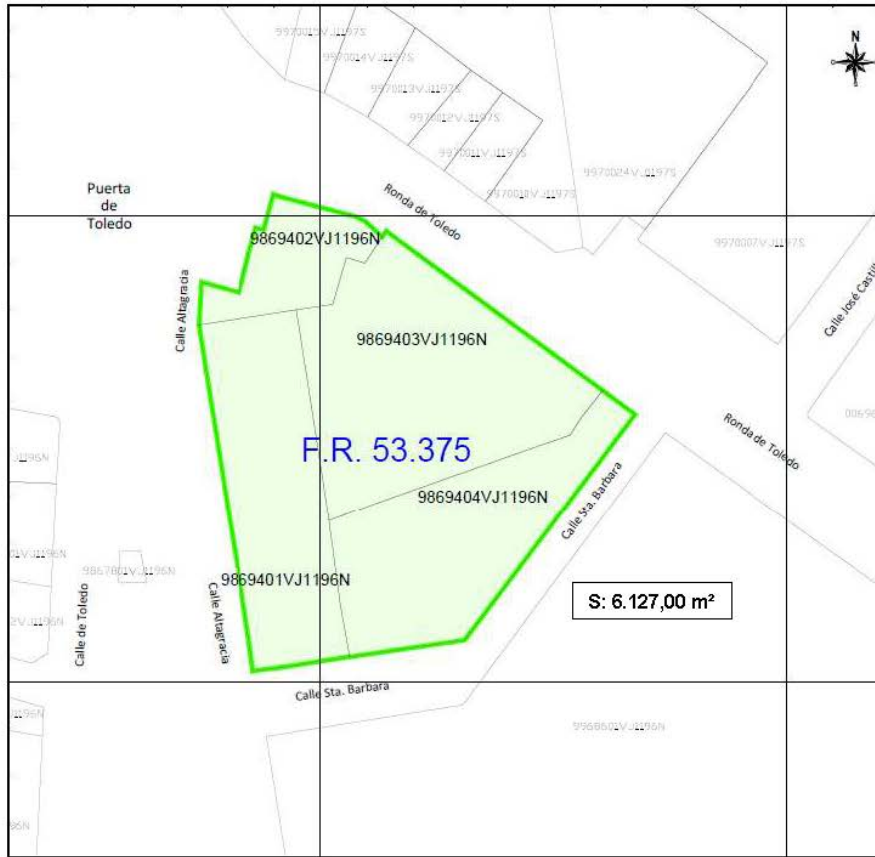
SUBDIRECCIÓN GENERAL TÉCNICA Y DE ENAJENACIÓN

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR EN LA ENAJENACIÓN EN SUBASTA PÚBLICA DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO-Ramo de Defensa, denominada:

“PARCELA “C” DEL ANTIGUO CUARTEL DE LA MISERICORDIA”, en CIUDAD REAL

ALFONSO ROMERO CARRTERO - 2021-03-22 13:02:47 CET  
FRANCISCO JOSE NUÑEZ FRASQUET - 2021-03-18 08:55 CET, acciones=Firma, cargo=Jefe Área Proyectos E especiales, unidad=Subdirección General Técnica y de Enajenación, organización=INVID  
La autenticidad del documento puede ser comprobada mediante el CSV: OJP\_NI3EIXSUYO7SM7VMS9DHSRWDJMK9 en https://www.pap.hacienda.gob.es

INMUEBLE OBJETO DE SUBASTA (Plano de planta)



CORREO ELECTRÓNICO  
[invid@urcn@sc.mde.es](mailto:invid@urcn@sc.mde.es)

ISAAC PERAL 20  
28015 MADRID  
TEL: 91-6020601  
FAX 91-6020928

CROQUIS DELIMITACION DE LOS TERRENOS SEGÚN PLIEGO DE LA SUBASTA PUBLICA

DILIGENCIA- Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Acuerdo del Pleno de fecha: 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023.



EL JEFE DE SERVICIO SECCIÓN DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA  
D. Ramón Sánchez-Valverde Carnejo







2. En el caso de gestión indirecta, propuesta de convenio urbanístico a suscribir, en calidad de urbanizador, por la persona adjudicataria con la Administración actuante y las personas propietarias afectadas que voluntariamente quieran ser parte de él, donde se harán constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularan la adjudicación en los términos establecidos en el artículo 13 de este Reglamento.

4. En todo caso, una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

a) Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador, público o privado, y las personas propietarias, justificando, en su caso, la disponibilidad por aquel de los terrenos de éstas, cualesquiera otros acuerdos ya alcanzados, y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

b) La totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el número 1 del artículo 115 del TRLOTAU y en el artículo 38 del presente Reglamento

c) Proporción o parte del aprovechamiento materializable en los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador y modo de cálculo de la misma, en caso de que se prevea el pago en solares edificables de valor equivalente a las cargas de urbanización que el urbanizador asume; o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de los gastos de urbanización en concepto de retribución de la gestión. El aprovechamiento que finalmente deba obtenerse se determinará con arreglo a lo establecido en el número 1 del artículo 109 de este Reglamento.

#### 4.- ORDENACION DETALLADA

##### 4.1.- DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL

La Ordenación Detallada de la UEC está definida en el P.G.O.U. de Ciudad Real en la colección de planos nº 4 (Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales) Plano 757-10. Con un fondo edificable de 18 m., tipología MC\* y baja+4 plantas sobre rasante.

En la ficha de la UEC está delimitada la unidad de ejecución, pero no se establece ni la tipología edificatoria ni el uso característico. Sí se establece la superficie de la unidad de ejecución, que asciende a 6.127 m<sup>2</sup>. y la edificabilidad máxima, que asciende a 15.317 m<sup>2</sup>t.

En la ficha del Area de Reparto C, donde está incluida la UEC, se indica que el Uso Dominante es Residencial\*.

En observaciones se establece lo siguiente:

\* Las tipologías y cesiones de viario serán según Estudio de Detalle

\* La tipología concreta vendrá definida por la edificabilidad acordada en el Convenio (2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) así como por el número de plantas máximo y alineaciones oficiales reflejadas en la hoja correspondiente de la colección de planos nº 4 (Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales) Plano 757-10.

El Reglamento de Planeamiento distingue, en los planes generales, las determinaciones de la ordenación estructural (OE) y las determinaciones de la ordenación detallada (OD) a través de los siguientes artículos:

DILIGENCIA- Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Acuerdo del Pleno de fecha: 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023.



EL JEFE DE SERVICIO SECCIÓN DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA  
Dto. Ramón Sánchez-Valverde Corno

### **Artículo 19.- Determinaciones de la ordenación estructural (OE)**

*La ordenación estructural (OE) se compone de las siguientes determinaciones:*

...

*3. Delimitación preliminar de sectores (S) de planeamiento parcial o ámbitos de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que posibiliten la incorporación de dichos suelos al proceso de urbanización, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación*

*4. Establecimiento del uso global mayoritario y definición de las intensidades y densidades de edificación máxima para cada sector (S), ámbito de reforma interior, zona de ordenación urbanística (ZOU) y unidad de actuación urbanizadora (UA), para todos los municipios, así como delimitación de las áreas de reparto (AR) y fijación del aprovechamiento tipo (AT) correspondiente para los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho.*

*En última instancia, será el Plan Parcial (PP) o instrumento de desarrollo el que fijará el número de viviendas a construir en el sector o ámbito de actuación, con el objeto de poder adecuar la superficie de la vivienda demandada por el mercado inmobiliario a la edificabilidad residencial atribuida, en los términos recogidos en el planeamiento municipal y en este Reglamento.*

...

### **Artículo 20.- Determinaciones de la ordenación detallada (OD)**

*La ordenación detallada (OD) se compone de las siguientes determinaciones:*

*1. Establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP), tanto para el suelo urbano (SU), como para los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) y para el suelo rústico (SR) no incluidas en la ordenación estructural (OE)*

*2. Delimitación de las áreas de reparto (AR) y fijación del aprovechamiento tipo (AT) correspondiente en los municipios de más de 10.000 habitantes de derecho.*

*3. Para el conjunto del suelo urbano (SU), el trazado pormenorizado de las vías de comunicación, con precisión de la anchura de los viales y señalamiento de alineaciones y rasantes, y la delimitación perimetral de los espacios públicos y de los sistemas locales integrados por las reservas dotacionales para zonas verdes y equipamiento de carácter local.*

...

El P.G.O.U. de Ciudad Real establece las siguientes determinaciones:

#### **Determinaciones de la ordenación estructural (OE)**

Delimitación de la UEC

Edificabilidad máxima, 15.317 m<sup>2</sup>t

Uso Dominante, Residencial\*

#### **Determinaciones de la ordenación detallada (OD)**

Tipología edificatoria, MC\*

Número de plantas y fondo edificable en altura, baja + 4 plantas y 18 m. de fondo

Alineación exterior de la edificación.

DILIGENCIA- Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Acuerdo del Pleno de fecha: 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023.



EL JEFE DE SERVICIO SECCIÓN DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA  
D. Ramón Sánchez-Valverde Cerniello

### **Edificabilidad real**

Partiendo de la silueta de manzana cerrada con 18 m. de fondo y baja+4 plantas que figura en los planos nº 4 (Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales) Plano 757-10, obtenemos los siguientes resultados de edificabilidad:

Baja+4 y 18 m. fondo	19.710 m2t
1 planta en patio manzana	1.396 m2t
<b>Total</b>	<b>21.106 m2t</b>

Tanto sin computar la construcción del patio de manzana, según normativa de MC, 1 planta ocupando toda su superficie, como computando solamente 18 m. de fondo y baja+4, superamos el techo de edificabilidad máximo permitido para UEC de 15.317 m2t., en 5.789 m2t.

### **4.2.- PROPUESTA DE ORDENACION DETALLADA**

La Ordenación Detallada propuesta pretende modificar parcialmente la contenida en el P.G.O.U. de Ciudad Real en los siguientes aspectos:

#### **4.2.1.- Alineaciones de la UE**

Mantenemos la alineación de la edificación propuesta por la Ronda de Toledo con un ancho de acera de 3,15 m existente, y las calles Santa Bárbara y Altagracia.

La alineación en el frente de la Puerta de Toledo se modifica a propuesta de los técnicos del Ayuntamiento de Ciudad Real, de forma que se retranquea con respecto a la que figura en la UE, con el objetivo de que la nueva alineación este situada a 36,65 m. de distancia del centro del monumento Puerta de Toledo, igual a la distancia que existe al edificio más cercano, situado en la confluencia de la calle Pedrera Baja con la Ronda del Carmen.

La alineación del frente a la Puerta de Toledo, entre la calle Altagracia y Ronda de Toledo será recta, con un ángulo con la alineación de la calle Altagracia de 110º y a modo de cuerda del arco que delimita la UE en esta zona, provocando un retranqueo que genera una ampliación del espacio libre público de 375,62 m2s.

La superficie de la ampliación de la calle Santa Bárbara será de 817,24 m2s.

La superficie de la zona edificable será 5.062,23 m2s.

#### **4.2.2.- Número de plantas de la edificación**

El número de plantas sobre rasante propuesto por los planos nº 4 del P.G. (Alineaciones, Volúmenes y Aprovechamientos Globales) Plano 757-10 del P.G., es Baja+4.

En el entorno próximo, en el interior de rondas, los edificios existentes tienen los números de planta edificados y están situados en las calles siguientes:

#### **Calle Pedrera Baja esquina Ronda de Santa María.**

#### **Baja+4+ático**

Este edificio es el más reciente. Es el más cercano al monumento de la Puerta de Toledo.

Su expediente fue aprobado por la Comisión de Patrimonio de la Delegación Provincial de Cultura.

DILIGENCIA- Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Acuerdo del Pleno de fecha: 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023.



EL JEFE DE SERVICIO SECCIÓN DE EJECUCION Y GESTIÓN URBANÍSTICA  
D.º. Ramon Sánchez-Valverde C.º.º.º.

<b>Calles Pedrera Baja y Toledo, con frente a Puerta de Toledo</b>	<b>Baja+4+ático</b>
<b>Calles Toledo y Altagracia, con frente a Puerta de Toledo</b>	<b>Baja+5</b>
<b>Calles Altagracia, Santa Bárbara y Ronda de Toledo</b>	<b>Baja+5</b>

Adjuntamos plano del entorno con la situación de los edificios referidos y su número de plantas.

UEC establece un número de plantas de Baja+4, que es el más bajo de todo su entorno próximo. Incluso los edificios existentes que dan frente a la Puerta de Toledo, a la misma distancia al monumento, tienen Baja+4+ático, por lo tanto el número de plantas propuesto por UEC no responde a criterios de preservación de un entorno de un monumento B.I.C. ya que sería el único edificio con esa altura provocando que se pierda uniformidad en la línea de cornisa edificada.

Por otro lado, las viviendas que se construyan en UEC están limitadas a que sean de protección oficial. Este tipo de viviendas tienen condicionada su venta a personas que cumplan una serie de requisitos y está limitada la posibilidad de un posterior arrendamiento y venta. En la actualidad no se dispone de subvenciones públicas para su adquisición y los módulos de precios de venta son equivalentes a los precios actuales de vivienda libre, por lo que genera una cierta dificultad la venta de viviendas protegidas.

Para mejorar las condiciones de venta del producto inmobiliario, proponemos la inclusión de la planta ático (Baja+4+ático) ya que las terrazas que genera hacen más atractivas las viviendas, sobre todo en estos tiempos post COVID, ya que la evolución de la demanda inmobiliaria solicita viviendas con las mayores terrazas posibles.

#### **4.2.3.- Huella ocupable por la edificación**

Mantenemos la tipología propuesta por UEC de manzana cerrada, pero proponemos aumentar el fondo edificable de 18,00 m. a 20,00 m., que corresponde con la tipología MC-2 de las N.N. U.U. del P.G. (El fondo de 18,00 m. no está indicado en ninguna de las tipologías del P.G.) Igualmente se podrá edificar en planta baja el 100% del suelo delimitado como área edificable, como establece la tipología MC.

Por tanto, en la ordenación detallada delimitamos la huella máxima ocupable por la edificación tanto en planta baja, como en plantas superiores, con la limitación evidente de no superar el techo máximo de edificabilidad.

Pretendemos que la ordenación propuesta sea lo suficientemente flexible para que pueda satisfacer las distintas demandas del mercado inmobiliario sin afectar a las determinaciones de la ordenación estructural, ni a las condiciones de integración en el entorno próximo de protección ambiental de la Puerta de Toledo.

Proponemos facilitar la posible implantación de un centro comercial en planta baja que ocupe el 100% de área edificable, lo que provocaría que, para agotar la edificabilidad, el fondo edificable en plantas superiores sea inferior al de la huella máxima edificable. Podría llegar al estado límite de que la edificación en plantas superiores, para no superar el citado techo de edificabilidad fijado, se resuelva con tres cuerpos de edificación independientes sobre la planta

DILIGENCIA- Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Acuerdo del Pleno de fecha: 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023.



EL JEFE DE SERVICIO SECCIÓN DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA  
D. Ramón Sánchez-Valverde Cernisio

baja comercial. Uno de ellos, obligatorio en cualquier caso, ocuparía todo el frente de la Puerta de Toledo.

El segundo cuerpo ocuparía la esquina entre la calle Altagracia y Santa Bárbara y se prolongaría a lo largo de la alineación de la citada calle Altagracia, separándose del cuerpo de edificación del frente de la Puerta de Toledo una distancia no menor a la altura de edificación.

El tercer cuerpo ocuparía la esquina entre la Ronda de Toledo y calle Santa Bárbara y se prolongaría a lo largo de la alineación de ésta última calle, separándose del segundo cuerpo, definido en el párrafo anterior, una distancia no menor a la altura de edificación.

En el plano de Ordenación Propuesta, definimos gráficamente la huella edificable y los cuerpos de edificación.

Todas las modificaciones propuestas por esta Ordenación Detallada forman parte, según el artículo 20 del Reglamento de Planeamiento, incorporado a este documento en páginas anteriores, de las determinaciones de la ordenación detallada (OD) recogida en los Planes.

El artículo 76 del Reglamento de la Actividad de Ejecución, Contenido y documentación de los Programas de Actuación Urbanizadora, transcrito en páginas anteriores, contempla en el punto 1) apartado a) la potestad de modificar la ordenación detallada establecida por el planeamiento.

#### 4.2.4.- Superficies resultantes

La superficie real, producto del levantamiento topográfico, de la UEC, asciende a **6.255,35 m<sup>2</sup>s**.

La superficie de las tres parcelas que componen la Ordenación Detallada, son las siguientes:

#### Parcelas de cesión al Ayuntamiento de Ciudad Real

Ampliación de la calle Santa Bárbara	817,24
Superficie retranqueo de la edificación en P. de Toledo	375,62
<b>Total</b>	<b>1.192,86</b>

<b>Parcela edificable</b>	<b>5.062,23</b>
<b>Total UEC</b>	<b>6.255,09</b>

#### 4.3.- NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACIÓN

Con carácter particular de UEC, los parámetros urbanísticos de la edificación son:

#### Tipo de Edificación **Manzana cerrada MC2.**

No obstante, con el fin de no superar el techo de edificabilidad máximo, se podrán edificar sobre la planta baja tres cuerpos de edificación independientes, que no superen el fondo máximo y que estén situados de la siguiente forma:

Cuerpo de edificación 1. Ocupará, al menos, todo el frente de alineaciones a la Puerta de Toledo. Tiene carácter de obligatorio.

DILIGENCIA- Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Acuerdo del Pleno de fecha: 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023.



EL JEFE DE SERVICIO SECCIÓN DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA  
D.º Ramón Sánchez-Valverde C.º Consejo

Cuerpo de edificación 2. Ocupará la alineación de la calle Altagracia desde la esquina con la calle Santa Bárbara, hasta una distancia del cuerpo de edificación 1 no menor que la altura de la edificación.

Cuerpo de edificación 3. Ocupará la alineación de la calle Santa Bárbara desde la esquina con la Ronda de Toledo, hasta una distancia del cuerpo de edificación 2 no menor que la altura de la edificación.

<b>Techo de edificabilidad máximo</b>	<b>15.317 m2t.</b>
<b>Fondo máximo edificable</b>	<b>100% planta baja. 20 m. plantas superiores</b>
<b>Número de plantas S/R</b>	<b>Baja+4+ático</b>
<b>Número de plantas B/R</b>	<b>2</b>
<b>Altura máxima edificación</b>	<b>Artículo 9.6.2 N.N. U.U.</b>

Con carácter general serán de aplicación las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Ciudad Real recogidas en:

TITULO NOVENO. Condiciones particulares de la edificación en suelo urbano y suelo urbanizado programado.

TITULO DECIMO. Condiciones particulares de los usos

TITULO UNDECIMO. Condiciones particulares de los tipos de edificación. Capítulo II: Condiciones particulares del tipo de edificación manzana cerrada (MC)

TITULO DUODECIMO. Condiciones de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Monumental

#### **4.4.- ALINEACIONES Y RASANTES**

##### **Alineaciones exteriores de la edificación**

Se mantienen las alineaciones establecidas por el P.G.O.U. en todo el ámbito de UEC. Salvo en la confluencia de la calle Altagracia con Ronda de Toledo, ámbito de la Puerta de Toledo.

Las alineaciones de la calle Altagracia y Ronda de Toledo serán prolongación de las existentes antes de llegar al ámbito de actuación, manteniendo un ancho de acera en la Ronda de Toledo de 3,15 m.

La alineación de la calle Santa Bárbara será paralela a la existente a una distancia de 15,00 m.

La alineación del frente a la Puerta de Toledo será rectilínea. Unirá el punto de intersección entre la alineación de la calle Altagracia y una circunferencia con centro en el centro del monumento de la Puerta de Toledo y radio de 36,65 m., con la alineación de Ronda de Toledo, formando un ángulo de 110 ° con la alineación de la calle Altagracia. Tendrá una longitud de 45,61 m. hasta la alineación de la Ronda de Toledo. Provoca un retranqueo sobre la alineación establecida en el P.G.O.U., que libera 375,62 m2s que se incorporan al espacio libre público.

La representación gráfica de las alineaciones y su replanteo se encuentra en el plano correspondiente de la ordenación propuesta.

##### **Rasantes**

Las rasantes mantienen la cota existente en todo el perímetro de la actuación salvo:

La nueva alineación del frente a la Puerta de Toledo, que unirá la cota existente en el extremo con la calle Altagracia con la cota existente en el extremo con la Ronda de Toledo.

La ampliación de la calle Santa Bárbara, mantendrá la del tramo existente y conectará la cota actual de sus extremos con la calle Altagracia y Ronda de Toledo.

DILIGENCIA- Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Acuerdo del Pleno de fecha: 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023.



EL JEFE DE SERVICIO SECCIÓN DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA  
D. Ramón Sánchez-Valverde Cornejo

## 5. PROYECTO DE URBANIZACION Y PARCELACION

Con el propósito de dar cumplimiento al **Artículo 74.- Definición, objetivos y funciones de los Programas de Actuación Urbanizadora** del Reglamento de la Actividad de Ejecución, adjuntamos como documentos integrantes de la Alternativa Técnica:

### Proyecto de Urbanización

Define las obras completas de la UE, conectando e integrando la urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

### Proyecto de Parcelación

Al tratarse de propietario único del suelo de UE, presentamos Proyecto de Parcelación definiendo las parcelas resultantes, la parcela edificable y las dos parcelas de cesión al Ayuntamiento para incorporar al viario público, ampliación de la calle Santa Bárbara y ampliación de acerado en la Puerta de Toledo.

Ciudad Real, julio de 2.022

Fdo.: Rafael Humbert Fernández  
Arquitecto, col. nº 0241 de C.O.A.C.M.

DILIGENCIA- Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Acuerdo del Pleno de fecha: 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023.



EL JEFE DE SERVICIO SECCIÓN DE  
EJECUCIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA  
Fdo. Ramón Sánchez-Valverde Cornojo



# PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DE UEC. P.G.O.U. DE CIUDAD REAL

PUERTA DE TOLEDO, RONDA DE TOLEDO, CALLES SANTA BARBARA Y ALTAGRACIA.

## FICHA RESUMEN

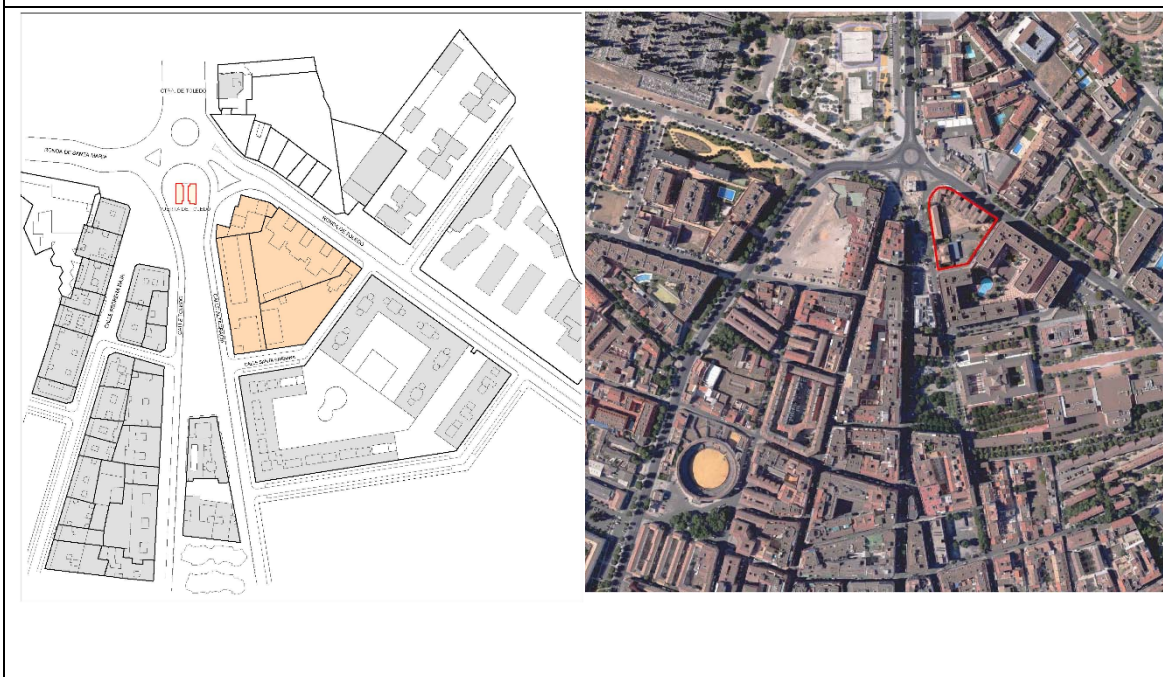
**A.- DENOMINACION DEL AMBITO**

**UEC**

**B.- CLASIFICACION DEL SUELO**

**SUNC**

### C.- PLANO DE SITUACION



### D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

**D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Esta unidad tiene como objetivo la reordenación y desarrollo de ésta parte del desaparecido Cuartel de la Misericordia

<b>D.2.- Superficie total (con S.G. adscritos)</b>	6.255,35 m2s.
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos</b>	0,00 m2s.
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>	6.255,35 m2s.
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>	Residencial
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito</b>	15.317,00 m2t.
<b>D.7.- Densidad poblacional</b>	No definida
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>	2,50000 u.a./m2.
<b>D.9.- Area de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>	C y 2,50000 u.a./m2
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de Aprovechamiento tipo</b>	0,00%
<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>	100,00%

DILIGENCIA- Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Acuerdo del Pleno de fecha: 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023.



EL JEFE DE SERVICIO SECCIÓN DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA  
D.º Ramón Sánchez-Valverde Cornejo

## E. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA

### E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales

E.1.1.- Zonas Verdes	0,00 m2s.
E.1.2.- Equipamientos	0,00 m2s
E.1.3.- Aparcamientos públicos	0 plazas
E.1.4.- Red viaria	1.192,86 m2s

E.2.- Superficie suelo neto lucrativo 5.062,23 m2s.

### E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación

Uso predominante	Residencial V.P.
Tipo de Edificación	Manzana cerrada MC2.

No obstante, con el fin de no superar el techo de edificabilidad máximo, se podrán edificar sobre la planta baja tres cuerpos de edificación independientes, que no superen el fondo máximo y que estén situados de la siguiente forma:

Cuerpo de edificación 1. Ocupará, al menos, todo el frente de alineaciones a la Puerta de Toledo. Tiene carácter de obligatorio.

Cuerpo de edificación 2. Ocupará la alineación de la calle Altagracia desde la esquina con la calle Santa Bárbara, hasta una distancia del cuerpo de edificación 1 no menor que la altura de la edificación.

Cuerpo de edificación 3. Ocupará la alineación de la calle Santa Bárbara desde la esquina con la Ronda de Toledo, hasta una distancia del cuerpo de edificación 2 no menor que la altura de la edificación.

<b>Techo de edificabilidad máximo</b>	15.317 m2t.
<b>Número máximo viviendas</b>	153
<b>Fondo máximo edificable</b>	100% planta baja. 20 m. plantas superiores
<b>Número de plantas S/R</b>	Baja+4+ático
<b>Número de plantas B/R</b>	2
<b>Altura máxima edificación</b>	Artículo 9.6.2 N.N. U.U.

Con carácter general serán de aplicación las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Ciudad Real recogidas en:

TITULO NOVENO. Condiciones particulares de la edificación en suelo urbano y suelo urbanizado programado.

TITULO DECIMO. Condiciones particulares de los usos

TITULO UNDECIMO. Condiciones particulares de los tipos de edificación.

Capítulo II: Condiciones particulares del tipo de edificación manzana cerrada (MC)

TITULO DUODECIMO. Condiciones de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Monumental

DILIGENCIA- Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Acuerdo del Pleno de fecha: 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023.



EL JEFE DE SERVICIO SECCIÓN DE INSPECCIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA  
D. Ramón Sánchez-Valverde



CALLE SANTA BARBARA  
ZONA CENTRAL



CALLE SANTA BARBARA  
ZONA CENTRAL



CALLE SANTA BARBARA  
DESDE CALLE ALTAGRACIA



CALLE SANTA BARBARA  
DESDE RONDA DE TOLEDO



CALLE ALTAGRACIA  
DESDE PUERTA DE TOLEDO



CALLE ALTAGRACIA  
DESDE CALLE SANTA BARBARA



CALLE ALTAGRACIA Y RONDA DE TOLEDO  
DESDE PUERTA DE TOLEDO



RONDA DE TOLEDO  
DESDE CALLE SANTA BARBARA



PLANO SOBRE SOPORTE CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO



FOTOGRAFIA AEREA. SITUACION

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Madrid, en el Pleno de fecha 24 de septiembre de 2022.

EL JEFE DE SERVICIO DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y ORDENACIÓN TERRITORIAL  
Rafael Humbert Fernández



PROPIEDAD  
**CAHEC**  
CAHEC S.L.

ARQUITECTO  
RAFAEL HUMBERT FERNANDEZ  
*Rafael Humbert Fernández*  
humbert@cahec.es tel. 607 70 02 61

**HUMBERT**  
URBANISTAS

DENOMINACIÓN DEL PROYECTO  
**PROGRAMACION DE ACTUACION URBANIZADORA DE UEC. CIUDAD REAL. ALTERNATIVA TECNICA, ORDENACION DETALLADA**  
EMPLAZAMIENTO  
EMPLAZAMIENTO: C/ ALTAGRACIA, C/ SANTA BARBARA Y RONDA DE TOLEDO

TITULO DEL PLANO  
**SITUACION, EMPLAZAMIENTO Y REPORTAJE FOTOGRAFICO**

FECHA  
**JULIO 2022**  
ESCALA  
S/E

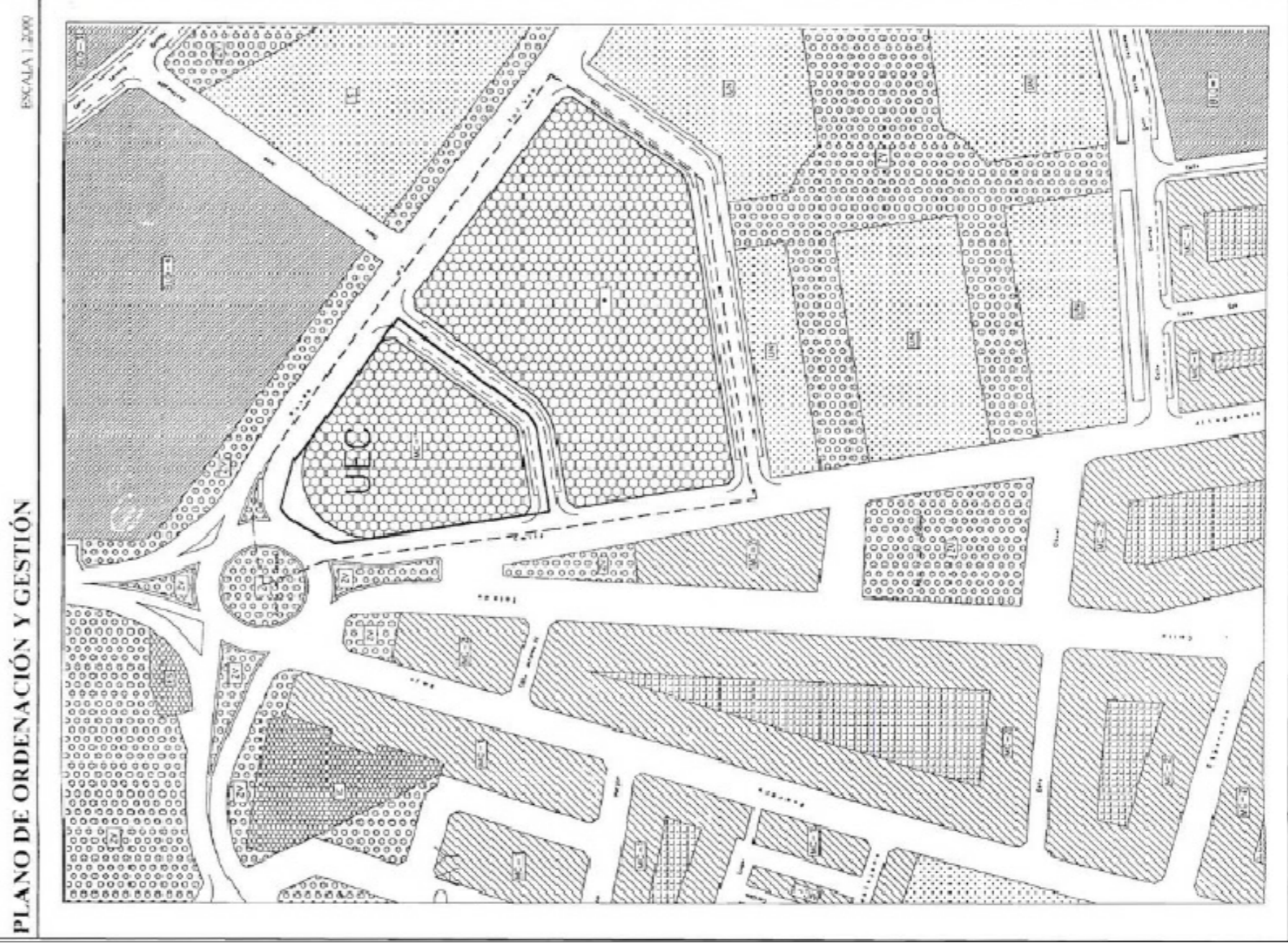
Nº DEL PLANO  
**OD 01**

AMBITO DE ACTUACION



PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL  
 ALINEACIONES, VOLUMENES Y APROVECHAMIENTOS GLOBALES  
 Escala: 1/7.000  
 FICHA: 4  
 757-10

ALINEACION Y VOLUMENES "UEC"



FICHA "UEC"

**UNIDAD DE EJECUCIÓN: UEC**      **Tipo Suelo: urbano**

**Descripción**  
 Unidad de ejecución que ocupa los terrenos que restan por desarrollarse en la parcela del antiguo Cuartel de la Misericordia

TIPOLOGIA	SUPERFICIE SUELO (m2)	ESO CARACTER.	EDIFIC. MAX. m2	Nº MAX. VIVIENDAS	SUELOS DE CESION
*	6.127 m2	*	15.317 m <sup>2</sup>		Espacios Libres Equipamiento Vial Infraestructuras RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS s/ Convenio
	6.127 m2			153 VIV	PARCELAS LUCRATIVAS s/ Convenio

**REPARTO DEL APROVECHAMIENTO**  
**AREA DE REPARTO C**  
 Aprovecham. Tipo 2,50000  
 Aprovech. Patrimonializable 2,50000

**CONDICIONES DE EJECUCION Y GESTION**  
**SISTEMA DE ACTUACION**  
 Desarrollo del Convenio  
**INICIATIVA PRIVADA**  
**PROGRAMACION**  
 2º CUATRIENIO

**ACTOS DE DESARROLLO DE LA UE**  
**DE ORDENACION:**  
 ESTUDIO DE DETALLE  
 PROY. DE URBANIZACION  
**DE REPARTO:**  
**DE URBANIZACION:**  
 OBRAS  
**DE EDIFICACION:**  
 PROY. EDIFIC. LICENCIA  
**DERECHOS QUE SE ADQUIEREN**  
 AL APROVECHAMIENTO URBANISTICO  
**PLAZOS**  
 (desde entrada en vigor del Plan General)  
 7 AÑOS (APROBACION)  
 8 AÑOS (RECEPCION PROYB.)  
 8 AÑOS (SOLICITUD DE LICENCIA)

**Observaciones**  
 Esta unidad tiene como objeto la reordenación y desarrollo de esta parte del desaparecido Cuartel de la Misericordia.  
 \* Las tipologías y cesiones de viario serán según E studio de Detalle.  
 \* La tipología concreta a venir definida por la edificabilidad acordada en el Convenio (2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) así como por el nº de plantas máximas y las alineaciones oficiales reflejadas en la hoja correspondiente de la colección de planos nº 4 (Alineaciones, Volumenes y Aprovechamientos Globales).

DELEGACIÓN PARA Hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Toledo el día 28 DE SEPTIEMBRE DE 2023.

EL JEFE DE SERVIDECCION DE URBANISMO Y SERVICIOS URBANISTICOS

CAHEC S.L.

PROPIEDAD  
**CAHEC S.L.**

ARQUITECTO  
 RAFAEL HUMBERT FERNANDEZ  
 HUMBERT HUMBERT

DENOMINACION DEL PROYECTO  
**PROGRAMACION DE ACTUACION URBANIZADORA DE UEC. CIUDAD REAL ALTERNATIVA TECNICA. ORDENACION DETALLADA**  
 EMPLAZAMIENTO: C/ ALTAGRACA, O/ SANTA BARBARA Y RONDA DE TOLEDO

TITULO DEL PLANO  
**DETERMINACIONES PGOU PARA UEC**

FECHA  
 JULIO 2022  
 ESCALA  
 SE

Nº DEL PLANO  
**02**



C/ ALTAGRACIA C/V OTOLEDO  
FONDO PUERTA DE TOLEDO  
PLANTA BAJA + 5.  
EDIFICIO 3



C/ ALTAGRACIA C/V C/ SANTA BARBARA  
PLANTA BAJA + 5.  
EDIFICIO 4



C/ TOLEDO  
PLANTA BAJA + 6.  
EDIFICIO 2



C/ TOLEDO  
PLANTA BAJA + 6.  
EDIFICIO 5



C/ PEDRERA BAJA  
PLANTA BAJA + 4 + ATICO.  
EDIFICIO 2



PUERTA DE TOLDO  
PLANTA BAJA + 4 + ATICO.  
EDIFICIO 1 Y EDIFICIO 2



C/ PEDRERA BAJA, PUERTA DE TOLDO  
PLANTA BAJA + 4 + ATICO.  
EDIFICIO 1



C/ TOLEDO, PUERTA DE TOLDO  
PLANTA BAJA + 4 + ATICO.  
EDIFICIO 2



NUMERO DE PLANTAS DE EDIFICIOS EXISTENTES Y UEC SEGUN PGOU

- PLANTA BAJA + 4
- PLANTA BAJA + 4 + ATICO
- PLANTA BAJA + 5
- PLANTA BAJA + 6



NUMERO DE PLANTAS DE EDIFICIOS EXISTENTES Y PROPUESTA POR ORDENACION DETALLADA PARA UEC

- PLANTA BAJA + 4 + ATICO
- PLANTA BAJA + 5
- PLANTA BAJA + 6

INSERCIÓN: Para todo el caso de este Acuerdo, se debe APROBADO DESTINATIVAMENTE, por Acuerdo del Pleno de fecha 29 DE SEPTIEMBRE DE 2021.



PROPIEDAD  
  
 CAHEC S.L.

ARQUITECTO  
 RAFAEL HUMBERT FERNANDEZ  
  
 humbert@cahec.es tel. 607 70 02 61

HUMBERT  
 arquitectos

DENOMINACION DEL PROYECTO  
**PROGRAMACION DE ACTUACION URBANIZADORA DE UEC. CIUDAD REAL.  
 ALTERNATIVA TECNICA, ORDENACION DETALLADA**  
 EMPLAZAMIENTO  
 EMPLAZAMIENTO: C/ ALTAGRACIA, C/ SANTA BARBARA Y RONDA DE TOLEDO

TITULO DEL PLANO  
**Nº DE PLANTAS DE EDIFICIOS DEL  
 ENTORNO Y PROPUESTA PARA UEC**

FECHA  
**JULIO 2022**  
 ESCALA  
 S/E

Nº DEL PLANO  
**OD  
 03**

**MINISTERIO DE DEFENSA**

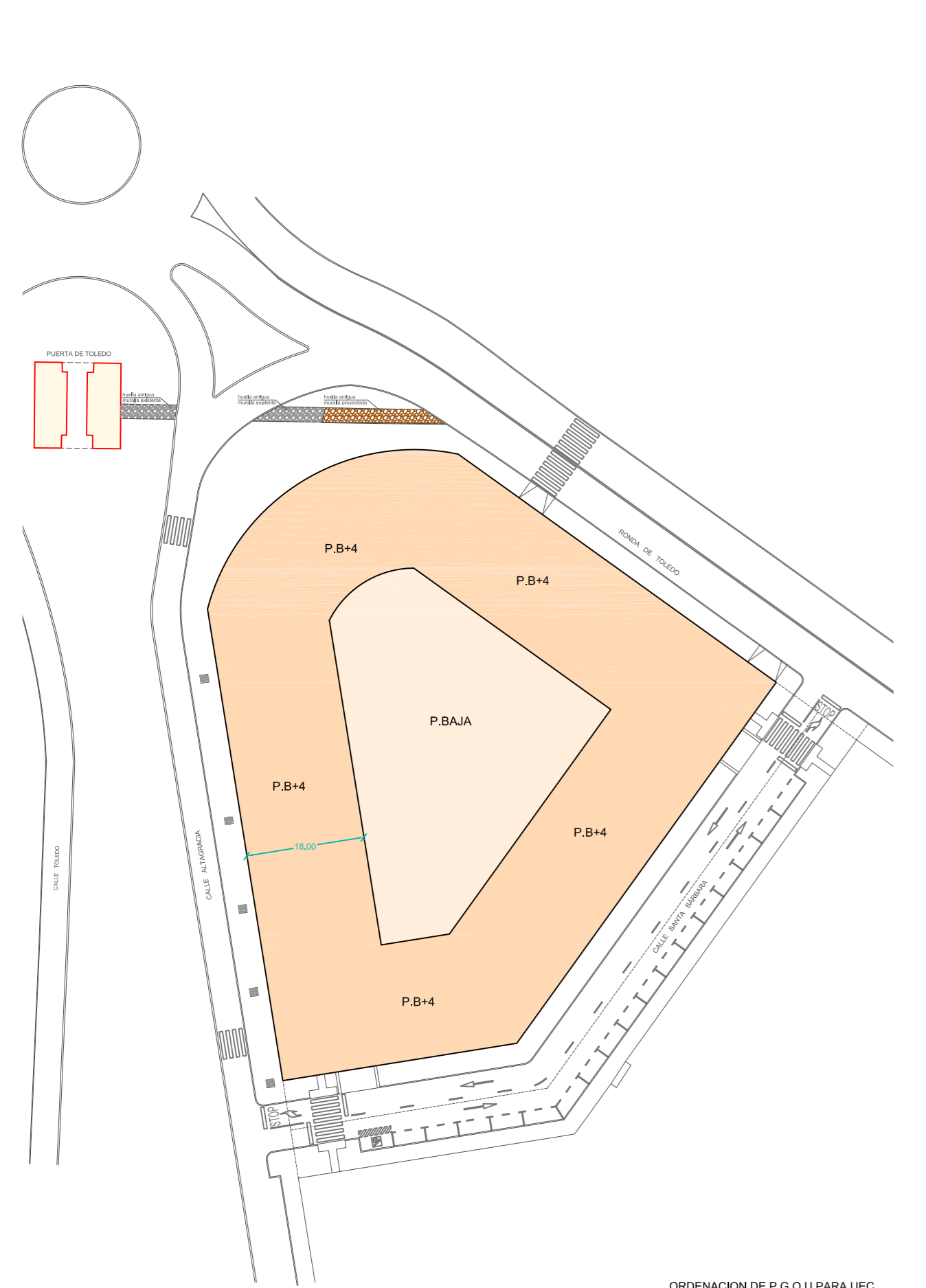
SECRETARÍA DE DEFENSA  
 DIRECCIÓN GENERAL DE INGENIERÍA  
 DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS  
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR EN LA ENAJENACIÓN EN SUBASTA PÚBLICA DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO-Rancho de Delfina, denominada "PARCELA 'C' DEL ANTIQVO CUARTEL DE LA MISERICORDIA", en CIUDAD REAL.

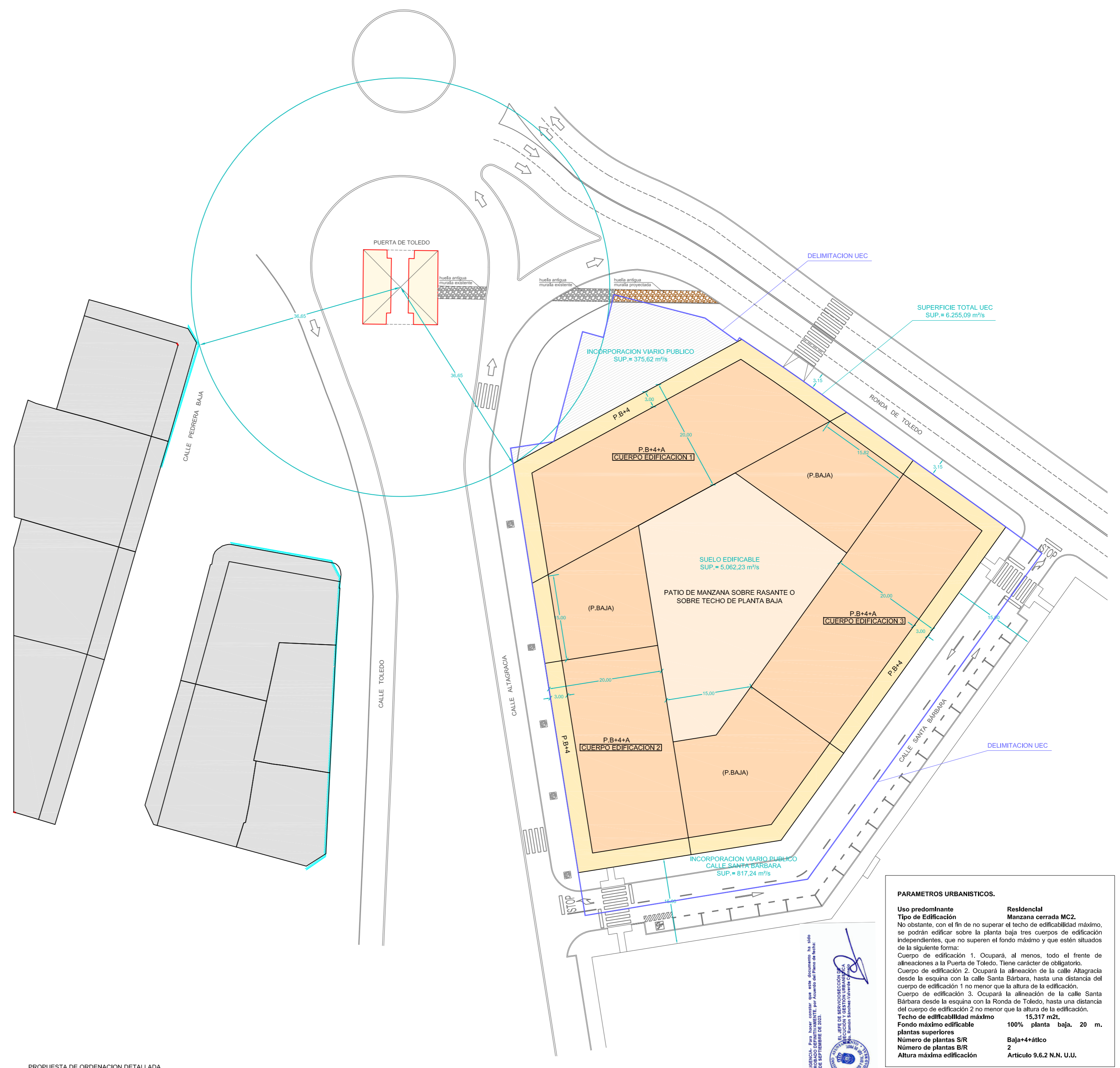
INDICIO DEL OBJETO DE SUBASTA (Plano de planta)

Figura 1a de 11

CROQUIS DELIMITACION DE LOS TERRENOS SEGUN PLIEGO DE LA SUBASTA PUBLICA



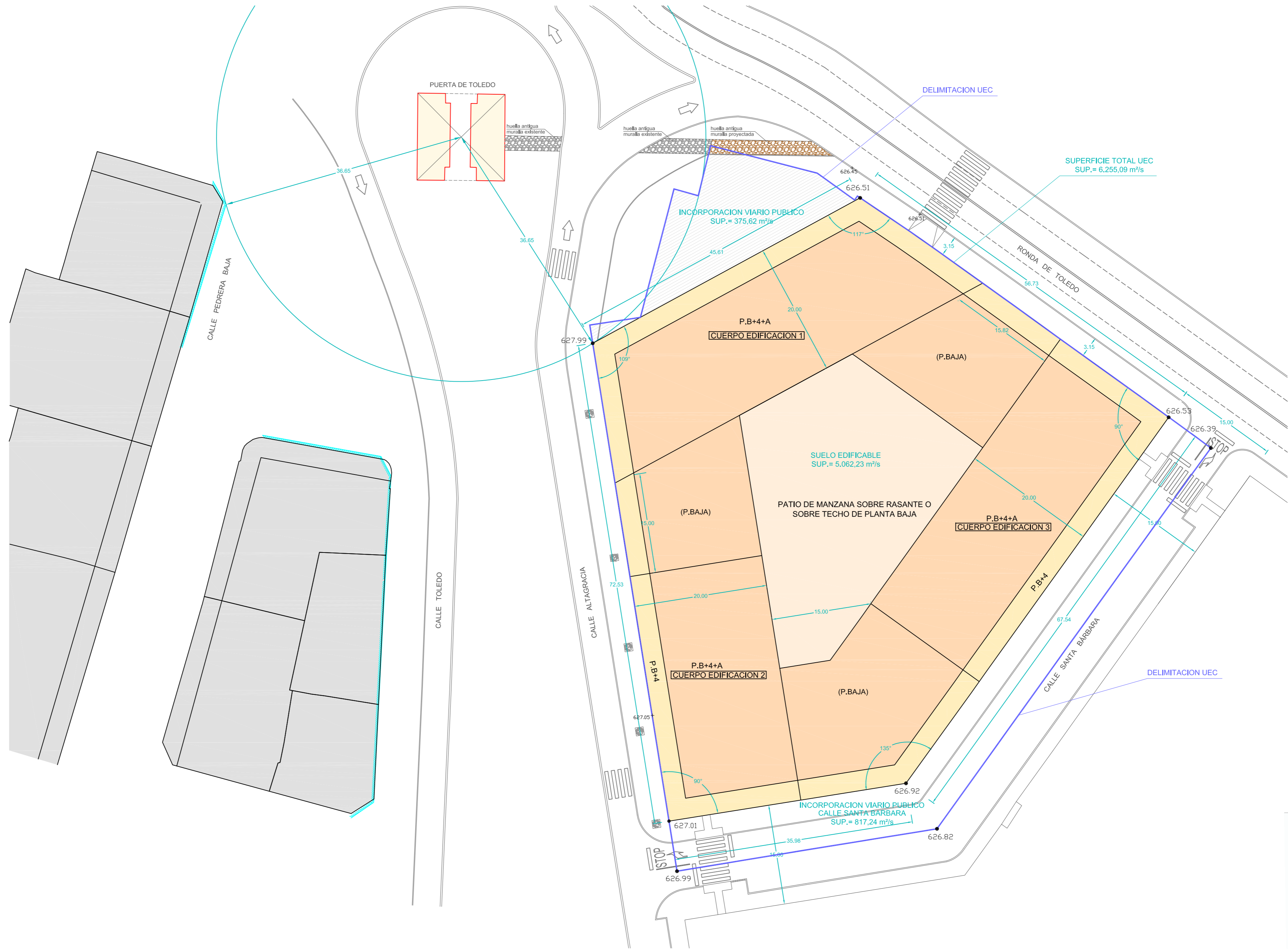
ORDENACION DE P.G.O.U PARA UEC



PROPUESTA DE ORDENACION DETALLADA

**PARAMETROS URBANISTICOS.**

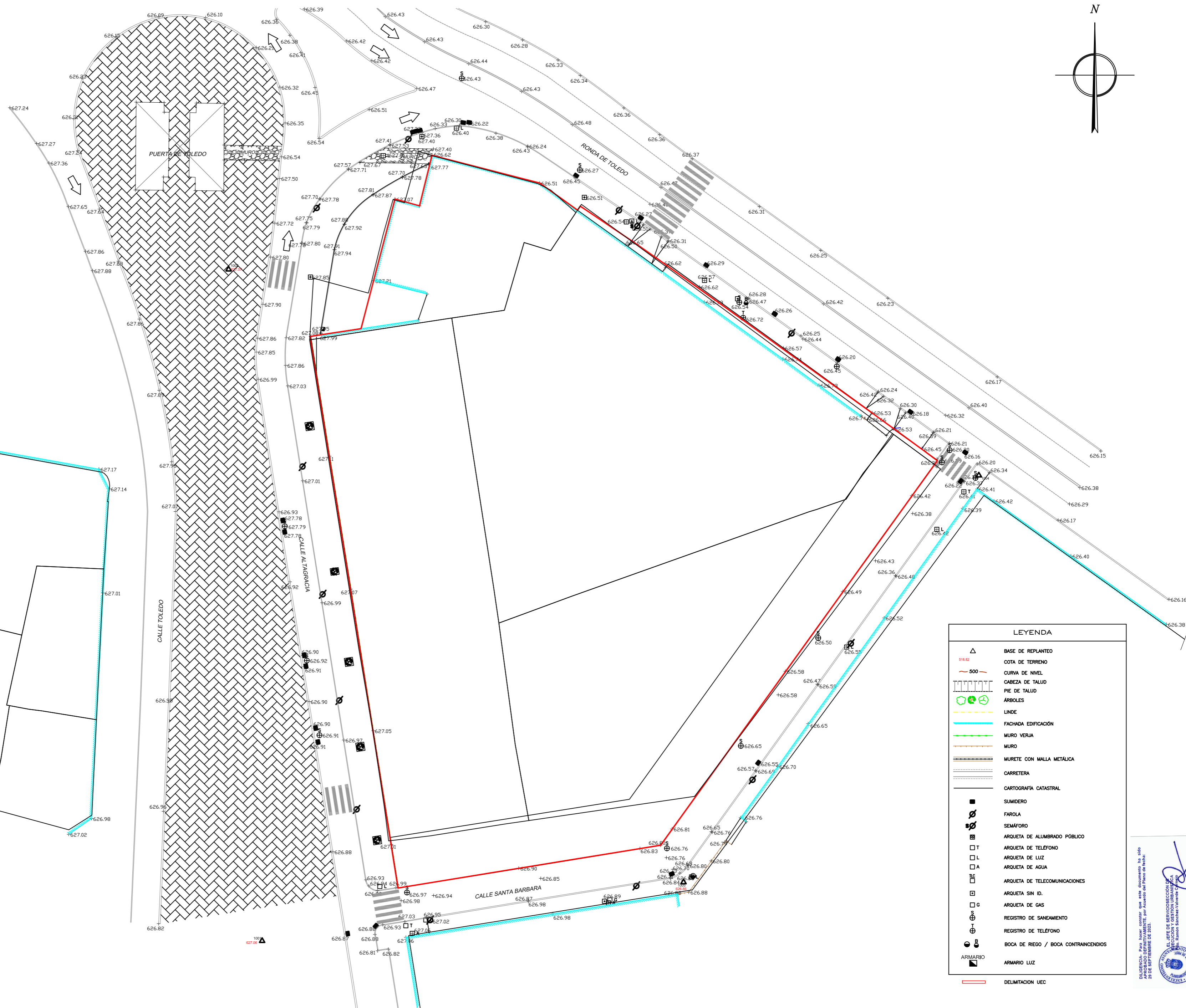
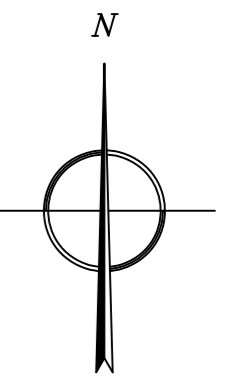
<b>Uso predominante</b>	Residencial
<b>Tipo de Edificación</b>	Manzana cerrada MC2.
No obstante, con el fin de no superar el techo de edificabilidad máximo, se podrán edificar sobre la planta baja tres cuerpos de edificación independientes, que no superen el fondo máximo y que estén situados de la siguiente forma:	
Cuerpo de edificación 1. Ocupará, al menos, todo el frente de alineaciones a la Puerta de Toledo. Tiene carácter de obligatorio.	
Cuerpo de edificación 2. Ocupará la alineación de la calle Altagracia desde la esquina con la calle Santa Bárbara, hasta una distancia del cuerpo de edificación 1 no menor que la altura de la edificación.	
Cuerpo de edificación 3. Ocupará la alineación de la calle Santa Bárbara desde la esquina con la Ronda de Toledo, hasta una distancia del cuerpo de edificación 2 no menor que la altura de la edificación.	
<b>Techo de edificabilidad máximo</b>	15,317 m2t.
<b>Fondo máximo edificable</b>	100% planta baja, 20 m.
<b>plantas superiores</b>	Baja+4+ático
<b>Número de plantas S/R</b>	2
<b>Número de plantas B/R</b>	Artículo 9.6.2 N.N. U.U.
<b>Altura máxima edificación</b>	



DELEGACION. Para haber controlado que este documento ha sido APROBADO DE FRENTE, por Acuerdo del Pleno de fecha: 24 de Julio de 2022.

EL JEFE DE REGULACION Y GESTION URBANISTICA  
 M. Sc. Susana Barrios Chaves

<p>PROPIEDAD            CAHEC S.L.</p>	<p>ARQUITECTO          RAFAEL HUMBERT FERNANDEZ            humbert@cahec.es tel. 607 70 02 61</p>	<p>DENOMINACION DEL PROYECTO  <b>PROGRAMACION DE ACTUACION URBANIZADORA DE UEC. CIUDAD REAL.          ALTERNATIVA TECNICA, ORDENACION DETALLADA</b></p> <p>EMPLAZAMIENTO          EMPLAZAMIENTO: C/ ALTAGRACIA, C/ SANTA BARBARA Y RONDA DE TOLEDO</p>	<p>TITULO DEL PLANO  <b>ALINEACIONES Y RASANTES</b></p>	<p>FECHA  <b>JULIO 2022</b></p> <p>ESCALA  <b>1:400</b></p>	<p>Nº DEL PLANO  <b>OD          05</b></p>
--	---	--	---	---	--



LEYENDA	
	BASE DE REPLANTEO
	COTA DE TERRENO
	CURVA DE NIVEL 500
	CABEZA DE TALUD
	PIE DE TALUD
	ARBOLES
	LINDE
	FACHADA EDIFICACION
	MURO VERJA
	MURO
	MURETE CON MALLA METALICA
	CARRETERA
	CARTOGRAFIA CATASTRAL
	SUMIDERO
	FAROLA
	SEMAFORO
	ARQUETA DE ALUMBRADO PUBLICO
	ARQUETA DE TELEFONO
	ARQUETA DE LUZ
	ARQUETA DE AGUA
	ARQUETA DE TELECOMUNICACIONES
	ARQUETA SIN ID.
	ARQUETA DE GAS
	REGISTRO DE SANEAMIENTO
	REGISTRO DE TELEFONO
	BOCA DE RIEGO / BOCA CONTRAINCIDIOS
	ARMARIO LUZ
	DELIMITACION UEC

Ingeniero Técnico en Topografía

Fdo.: Juan Luis Calvo Díaz  
Cgdo.: 1.589

- NOTA: SISTEMA DE COORDENADAS PLANAS
- NOTA: BASE 1002 COORDENADAS UTM (ETRS89)

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE DETALLE DE LAS PARCELAS URBANAS SITUADAS ENTRE LA RONDA DE TOLEDO, C/ ALTAGRACIA Y C/ SANTA BARBARA DE CIUDAD REAL		
FICHERO ESTOPCAR_C01_IMP0221 1022202021_C0100-107	SUPERFICIE TOTAL ----- m2	ESCALA: 1/300
ESTOPCAR CIUDAD REAL, S.L. (Estudio de Topografía y Cartografía) C/ Diego de Masarejos n.º 3, Ciudad Real Tfno.: 926/250 600 Fax: 926/250 600 E-mail: estopcarcr@estopcar.com http://www.estopcar.com		N.º: 1
		FECHA: FEBRERO-2022

ELABORADO POR: Inge. Javier Calvo Díaz  
 APROBADO DEFINITIVAMENTE por Acuerdo del Pleno de fecha:  
 23 DE SEPTIEMBRE DE 2022.

SECRETARÍA DE URBANISMO, PLANEACIÓN Y GESTIÓN URBANA  
 D. Ramón Sánchez-Vázquez C.º

PROPIEDAD

CAHEC S.L.

ARQUITECTO

RAFAEL HUMBERT FERNANDEZ

humbert@cahec.es tel. 607 70 02 61

HUMBERT

DENOMINACION DEL PROYECTO

**PROGRAMACION DE ACTUACION URBANIZADORA DE UEC. CIUDAD REAL.  
ALTERNATIVA TECNICA, ORDENACION DETALLADA**

EMPLAZAMIENTO: C/ ALTAGRACIA, C/ SANTA BARBARA Y RONDA DE TOLEDO

TITULO DEL PLANO

**PLANO TOPOGRÁFICO**

FECHA

**JULIO 2022**

ESCALA

**1,400**

Nº DEL PLANO

**OD 06**